

# AM Locales Property SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios a 30 de junio de 2017

Incluye Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

## **Informe de Revisión Limitada sobre estados financieros intermedios**

A los Accionistas de AM Locales Property SOCIMI, S.A., por encargo del Consejo de Administración:

### *Introducción*

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjunto de AM Locales Property SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2017, que comprenden el balance al 30 junio de 2017 y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas relativos al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### *Alcance de la revisión*

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían haberse identificado en una auditoría. Como consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

### *Conclusión*

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de AM Locales Property SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2017, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses 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.

*Párrafo sobre otras cuestiones*

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de AM Locales Property Socimi S.A. en relación con el requerimiento de presentación de información financiera intermedia en el Mercado Alternativo Bursátil.

Grant Thornton



Marta Alarcón

30 de octubre de 2017



GRANT THORNTON, S.L.P.

Año 2017 Nº 01/17/38152  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

**Estados financieros  
intermedios**

## AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

Balance al  
30 de junio de 2017  
(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2017	31/12/2016 (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>61.036.058</b>	<b>77.528.177</b>
Inmovilizado intangible	5	430	-
Inmovilizado material	6	49.651	308.947
Inversiones inmobiliarias	7	59.875.261	60.489.799
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-	15.859.163
Instrumentos de patrimonio	11	-	15.859.163
Inversiones financieras a largo plazo	12.b	617.316	689.662
Otros activos financieros		617.316	689.662
Activos por impuesto diferido	17	493.400	180.606
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>6.787.191</b>	<b>840.668</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12.c	286.735	293.094
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		181.984	196.281
Clientes, empresas del grupo y asociadas		-	15.677
Deudores varios		78.500	78.879
Personal		-	2.257
Activos por impuesto corriente		21.305	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	17	4.946	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12.a	47.768	27.027
Créditos a empresas		47.733	24.174
Otros activos financieros		35	2.853
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13	6.452.688	520.547
Tesorería		6.452.688	520.547
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>67.823.249</b>	<b>78.368.845</b>

(\*) Saldo después de reexpresar (ver nota 2.e)

## AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

**Balance al  
30 de junio de 2017  
(expresado en euros)**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>31/12/2016 (*)</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>33.051.275</b>	<b>51.185.661</b>
<b>Fondos propios</b>			
<b>Capital</b>	<b>14</b>	<b>33.183.660</b>	<b>51.318.046</b>
Capital escriturado		5.028.013	170.203
Prima de emisión		5.028.013	170.203
<b>Reservas</b>		<b>26.209.832</b>	<b>17.114.324</b>
Legal y estatutarias		63.599	33.205.932
Otras reservas		63.599	63.599
Resultado del ejercicio		-	33.142.333
<b>Ajustes por cambios de valor</b>		<b>1.882.216</b>	<b>827.587</b>
Operaciones de cobertura	<b>15</b>	<b>(132.385)</b>	<b>(132.385)</b>
		(132.385)	(132.385)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>19.684.391</b>	<b>23.968.174</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>			
Deuda con entidades de crédito	<b>16.a</b>	<b>19.684.391</b>	<b>23.968.174</b>
Acreeedores por arrendamiento financiero	<b>8</b>	14.744.370	18.827.687
Otros pasivos financieros		3.934.034	4.200.399
		1.005.987	940.088
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>15.087.583</b>	<b>3.215.010</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>			
Deuda con entidades de crédito	<b>16.a</b>	<b>14.635.909</b>	<b>2.745.503</b>
Acreeedores por arrendamiento financiero	<b>8</b>	11.739.594	2.052.629
Derivados	<b>15</b>	519.803	516.360
Otros pasivos financieros		176.514	176.514
Otros pasivos financieros		2.199.998	-
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>16.a</b>	<b>157.351</b>	<b>150.422</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>16.c</b>	<b>294.323</b>	<b>319.085</b>
Proveedores		37.873	50.036
Proveedores, empresas del grupo y asociadas		-	2.213
Acreeedores varios		23.982	20.293
Pasivos por impuesto corriente	<b>17</b>	93.949	93.949
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>17</b>	138.519	152.594
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>67.823.249</b>	<b>78.368.845</b>

(\*) Saldo después de reexpresar (ver nota 2.e)

## AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

### Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (expresada en euros)

	Nota	30/06/2017	31/12/2016 (*)
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios:</b>			
Ventas	19.a	3.273.787	6.151.215
Prestaciones de servicios		-	11.018
		3.273.787	6.140.197
<b>Aprovisionamientos:</b>			
Consumo de mercaderías		(60.101)	(173.320)
Trabajos realizados por otras empresas		-	(30.013)
<b>Otros ingresos de explotación:</b>			
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	19.b	3.634	45.245
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		3.341	39.317
		293	5.928
<b>Gastos de personal:</b>			
Sueldos, salarios y asimilados		(402.281)	(650.442)
Cargas sociales	19.c	(366.369)	(591.107)
<b>Otros gastos de explotación</b>			
Servicios exteriores		(35.912)	(59.335)
Tributos		(761.859)	(2.083.868)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	12.d	(595.758)	(1.169.410)
		(166.101)	(663.301)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	6 y 7	-	(251.157)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		(480.264)	(1.087.520)
Deterioros y pérdidas	7	793.467	398.617
Resultados por enajenaciones y otros	7	-	(2.032.750)
<b>Otros resultados</b>		793.467	2.431.367
		(7.880)	(295.902)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>2.358.503</b>	<b>2.304.025</b>
<b>Ingresos financieros:</b>			
De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	35.974
De empresas del grupo y asociadas		-	35.974
De terceros		-	33.119
<b>Gastos financieros:</b>			
Por deudas con terceros		-	2.855
		(292.552)	(824.011)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>		(292.552)	(824.011)
Deterioros y pérdidas	11	-	(196.868)
		-	(196.868)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(292.552)</b>	<b>(984.905)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>2.065.951</b>	<b>1.319.120</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	17	<b>(183.735)</b>	<b>(491.533)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>1.882.216</b>	<b>827.587</b>

(\*) Saldo después de reexpresar (ver nota 2.e)

**AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.**

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto  
correspondiente al periodo de seis meses terminado el  
30 de junio de 2017  
(expresado en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO SEMESTRAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017**

	Nota	30/06/2017	31/12/2016 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	1.882.216	827.587
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:			
Por coberturas de flujo de efectivos		-	82.064
Efecto impositivo		-	117.919
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>1.882.216</b>	<b>909.651</b>

(\*) Saldo después de reexpresar (ver nota 2.e)

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO SEMESTRAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017**

	Capital		Reserva Voluntaria	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
	Nota	Escriturado					
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2015</b>							
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016</b>							
Total ingresos y gastos reconocidos	3	170.203	17.114.324	1.303.602	1.631.039	(253.440)	50.237.019
Distribución de resultados 2015		170.203	17.114.324	(1.303.602)	1.631.039	(253.440)	50.237.019
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2016</b>							
Ajustes por errores 2016		-	-	-	1.073.652	121.055	1.194.707
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017</b>							
Total ingresos y gastos reconocidos	3	170.203	17.114.324	1.303.602	1.073.652	(132.385)	51.431.726
Operaciones con socios o propietarios					(246.065)		(246.065)
Aumento de capital					827.587	(132.385)	51.185.661
Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios		4.987.446	40.657.578	-	1.882.216	-	1.882.216
Distribución de resultados 2016		(129.636)	(31.562.070)	-	-	-	(60.861.626)
<b>SALDO, FINAL DEL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017</b>		<b>5.028.013</b>	<b>26.209.832</b>	<b>63.599</b>	<b>1.882.216</b>	<b>(132.385)</b>	<b>33.051.275</b>

# AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

## Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (expresado en euros)

	Nota	30/06/2017	31/12/2016
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<u>1.771.456</u>	<u>2.121.674</u>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>2.065.951</b>	<b>1.565.185</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>		<b>(20.651)</b>	<b>1.924.964</b>
Amortización del inmovilizado (+)	6	480.264	1.087.520
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		-	2.283.907
Variación de provisiones		-	196.867
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7	(793.467)	(2.431.367)
Ingresos financieros (-)		-	(35.974)
Gastos financieros (+)		292.552	824.011
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>21.923</b>	<b>(229.830)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		32.610	(269.691)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(10.687)	39.861
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)			
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>(295.767)</b>	<b>(1.138.645)</b>
Pagos de intereses (-)		(292.552)	(826.029)
Cobros de intereses (+)		-	35.974
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)		(3.215)	(348.590)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<u>(5.704.857)</u>	<u>(2.377.828)</u>
<b>Pagos por inversiones (-):</b>		<b>(7.010.179)</b>	<b>(16.925.742)</b>
Empresas del grupo y asociadas		(7.000.000)	(9.645.514)
Inmovilizado material		(10.179)	(332.932)
Inversiones inmobiliarias		-	(4.688.233)
Otros activos financieros		-	(2.259.063)
<b>Cobros por desinversiones (+):</b>		<b>1.305.322</b>	<b>14.547.914</b>
Empresas del grupo y asociadas		-	6.454.105
Inversiones inmobiliarias	7	1.200.000	4.100.000
Otros activos financieros		54.346	3.993.809
Unidad de negocio		50.976	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<u>9.865.542</u>	<u>(226.108)</u>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>2.300.000</b>	<b>-</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	14	2.300.000	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		<b>7.565.542</b>	<b>(226.108)</b>
<b>Emisión:</b>			
Deudas con entidades de crédito (+)		6.656.499	19.006.142
Otras deudas (+)		2.165.897	130.107
<b>Devolución y amortización de:</b>			
Deudas con entidades de crédito (-)		(1.014.659)	(19.314.701)
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		-	150.422
Otras deudas		(242.194)	(198.078)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<u>5.932.141</u>	<u>(482.262)</u>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		520.547	1.002.809
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		6.452.688	520.547

**AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL PERIODO DE 6**  
**MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017**  
**(Importes en euros)**

**1.- Actividad de la empresa.**

a) Constitución y domicilio social.

La entidad se constituyó como sociedad anónima el 14 de noviembre de 1990 bajo la denominación social de **Alimentaria Manchega, S.A.** Con fecha 25 de abril de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en Junta General de Accionistas por el cual se transformó la entidad en una sociedad de responsabilidad limitada, cambiando su denominación a **Alimentaria Manchega, S.L.**

Con fecha 27 de julio de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en Junta General de Socios por el cual se modificó la denominación de la entidad, pasando a ser **AM Locales Property, S.L.**

Con fecha 27 de septiembre de 2016, la Junta General de Socios acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Posteriormente, con fecha 29 de septiembre de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2016.

Con fecha 11 de julio de 2016, la Sociedad cambió su domicilio social a Paseo de la Castellana, 137 (con vuelta a la calle Sor Ángela de la Cruz 2), 28046 Madrid.

Con fecha 26 de mayo de 2017, se ha elevado a público el acuerdo adoptado por la Junta General el 22 de mayo anterior, por el cual la Sociedad se transforma en sociedad anónima, cambiando su denominación a **AM Locales Property SOCIMI, S.A.**

La sociedad cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 25 de julio de 2017.

b) Objeto y actividad.

La Sociedad tiene por objeto social:

1. La compraventa, alquiler y gestión de toda clase de bienes muebles e inmuebles.
2. La prestación de servicios de todo tipo relacionados con la propiedad inmobiliaria, como estudios, proyectos, instalaciones y mantenimiento.
3. La compraventa y explotación de fincas rústicas, agrícolas, forestales y ganaderas.

c) Duración.

La Sociedad se constituye por tiempo indefinido.

d) Grupo de Sociedades.

Hasta el presente ejercicio 2017, la Sociedad formaba parte del grupo de empresas dominado por **Waliver 21 Group, S.L.** siendo ésta su Sociedad dominante directa. Dicha empresa tiene su domicilio fiscal y social en Paseo de la Castellana, 137 (con vuelta a la calle Sor Ángela de la Cruz 2), 28046 Madrid. Los administradores de Waliver 21 Group, S.L. no estaban obligados a formular cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 de acuerdo con la normativa vigente, en razón de la dimensión del grupo (artículo 43.1 del Código de Comercio).

Desde el 8 de marzo de 2017 y tras la operación de fusión por absorción por parte de **AM Locales Property Socimi, S.A.**, como sociedad absorbente, de su sociedad dominante **Waliver 21 Group, S.L.**,

la sociedad deja de pertenecer al grupo de empresas que estaba dominado por Walinver 21 Group, S.L. y que a su vez deja de existir.

e) Régimen de SOCIMI.

**AM Locales Property SOCIMI, S.A.** se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social

Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión

- Deben invertir al menos el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI. Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.
- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al arrendamiento de los bienes inmuebles y de los dividendos procedentes de las participaciones.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

4. Obligación de distribución del resultado

La SOCIMI deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se hará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

5. **Obligación de información**

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula su régimen fiscal especial.

6. **Capital mínimo**

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley 11/2009 aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

En el ejercicio 2017, la Sociedad solicitó a la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil la admisión a cotización de la totalidad de sus acciones en dicho sistema multilateral de negociación. Con fecha 25 de julio de 2017 la sociedad entró a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del impuesto sobre sociedades a partir del mismo periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

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

a) **Imagen fiel.**

Los estados financieros intermedios, compuestos por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas a los estados financieros compuestas por las notas 1 a 26, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007 y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras de los estados financieros intermedios están expresadas en euros, que es la moneda funcional de la Sociedad.

Las cuentas anuales del ejercicio 2016, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria con fecha 20 de marzo de 2017.

b) Comparación de la información

Los estados financieros intermedios presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo, y de las notas explicativas, además de las cifras del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017, las correspondientes al ejercicio anual anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2016 aprobadas por la Junta General de Socios el 20 de marzo de 2017.

Debe tenerse en consideración al efectuar comparaciones con el anterior ejercicio que los presentes estados financieros corresponden a un periodo de seis meses.

c) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo y del estado de cambios en el patrimonio neto, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas explicativas.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de los principios contables.

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (nota 4).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4).

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

La Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 8.300.392 euros (2.374.342 euros a cierre del ejercicio 2016) como consecuencia de las características propias de la empresa, ya que parte del inmovilizado se financia con deudas a corto plazo. Estas deudas se atienden con los ingresos previstos a corto plazo. Los Administradores de la Sociedad consideran que la actividad normal de la misma a lo largo del próximo ejercicio está garantizada.

Adicionalmente, tal y como se describe en la nota 23, la sociedad está en proceso de culminar una reestructuración de su deuda que solventará el fondo de maniobra negativo.

e) Corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos se ha detectado un error significativo en ejercicios anteriores que ha supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2016 que se explica a continuación.

En el ejercicio 2017 se ha procedido a regularizar un activo por impuesto diferido por importe de 246.065 euros, registrado por el deterioro de la participación del 100% que la Sociedad tenía en la empresa de grupo Grupo GB Residencias, S.A.U., ya que a partir de 2017 no se integran fiscalmente las rentas negativas originadas en la transmisión de participaciones superiores al 5%.

### 3.- Distribución del resultado del ejercicio.

El 20 de marzo de 2017 la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución del resultado del ejercicio 2016, consistente en la dotación del mismo a reservas voluntarias por importe de 1.073.652 euros (importe anterior a la reexpresión, ver nota 2.e).

Al 31 de diciembre de 2016, el importe de las reservas no distribuibles es de 63.599 euros, correspondientes al saldo de la reserva legal. La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras tanto, no es distribuible a los socios.

Dada su condición de SOCIMI, y tal como recogen sus estatutos, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009. A este respecto, se informa de que la totalidad del resultado del ejercicio 2016 distribuido corresponde a actividades de la Sociedad distintas de su actividad como SOCIMI, suponiendo el resultado de su actividad como SOCIMI una pérdida de 605.144 euros.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la ley y los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hiciesen que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de esas pérdidas.

### 4.- Normas de registro y valoración.

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 son las siguientes:

#### I. Negocios conjuntos.

La Sociedad explota un inmueble mediante la agrupación con otra empresa en régimen de comunidad de bienes.

A 30 de junio de 2017, la Sociedad participa en la siguiente entidad:

Denominación	Porcentaje de participación	Cifra de negocios C.B.
Atocha 24, C.B. ....	69,43%	203.298

La mencionada comunidad de bienes comenzó sus actividades en el ejercicio 2016.

Para la integración y contabilización de las operaciones realizadas por la comunidad de bienes en la que la Sociedad participa, se han seguido los siguientes criterios:

- Se ha integrado en cada partida del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias la parte proporcional de los saldos de la comunidad de bienes en la cual la Sociedad participa, en función de su porcentaje de participación. En las notas explicativas siguientes se detallan las cifras que corresponden a esa comunidad de bienes cuando son significativas.
- No es necesario realizar homogeneizaciones valorativas ni temporales, pues la comunidad de bienes en la cual participa la Sociedad tiene sus mismos criterios valorativos y coincide en el ejercicio económico y la fecha de cierre.

- c) Se han eliminado los resultados no realizados que pudieran existir por transacciones entre la Sociedad y la comunidad de bienes, los saldos activos y pasivos recíprocos y los ingresos y gastos recíprocos, en proporción a la participación que corresponde a la Sociedad.

II. Inmovilizado intangible.

Las aplicaciones informáticas tienen vida útil definida y se valoran a su coste de adquisición. La amortización se realiza distribuyendo el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos, se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

Grupo	<u>Años de vida útil estimada</u>
Aplicaciones informáticas.....	3

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se llevan a gastos en el momento en que se incurre en ellos.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado intangible de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado IV (deterioro de valor).

III. Inmovilizado material.

El inmovilizado material se presenta en el balance por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

a) Reconocimiento inicial.

Los activos incluidos en el inmovilizado material se registran inicialmente a su precio de adquisición.

b) Amortizaciones.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual.

La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

Grupo	<u>Años de vida útil estimada</u>
Inmuebles para arrendamientos.....	50-25
Maquinaria.....	10
Instalaciones .....	10
Mobiliario .....	10
Equipo para procesos informáticos .....	4
Elementos de transporte .....	6
Otro inmovilizado material.....	10

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

c) Costes posteriores.

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan aquellos costes incurridos en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos sustituidos. En este sentido, los costes derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material se registran en resultados a medida que se incurren.

d) Deterioro del valor de los activos.

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado IV (deterioro de valor).

IV. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en el suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al coste, incluyendo los costes de transacción.

Los inmuebles que se encuentran en construcción o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, se clasifican como inmovilizado material en curso hasta que están terminados. Sin embargo las obras de ampliación o mejoras sobre inversiones inmobiliarias, se clasifican como inversiones inmobiliarias.

La Sociedad valora las inversiones inmobiliarias con posterioridad a su reconocimiento inicial siguiendo los criterios establecidos para el inmovilizado material. Los métodos de amortización y las vidas útiles son los reflejados en dicho apartado.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen siguiendo lo expuesto en el apartado de arrendamientos.

V. Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor de uso. La determinación del valor de uso del activo se determina en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los participantes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

Las diferencias negativas resultantes de la comparación de los valores contables de los activos con sus valores recuperables se reconocen con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor recuperable se debe calcular para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las correspondientes a otros activos o grupos de activos. Dado que este es el caso del inmovilizado material, el importe recuperable se determina para la totalidad el valor del inmueble y elementos integrados en las oficinas donde la Sociedad desarrolla sus actividades.

La Sociedad evalúa, en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro de los activos sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de resultados. No obstante la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable. No obstante, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de resultados.

## VI. Arrendamientos.

La Sociedad tiene cedido el derecho de uso de determinados activos bajo contratos de arrendamiento. Los arrendamientos en los que el contrato transfiere a la Sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros y en caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

### - Arrendamientos financieros.

Al inicio del arrendamiento financiero, la Sociedad reconoce un activo y un pasivo por el menor del valor razonable del bien arrendado o el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento. Los costes directos iniciales se incluyen como mayor valor del activo. Los pagos mínimos se dividen entre la carga financiera y la reducción de la deuda pendiente de pago. Los gastos financieros se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, mediante la aplicación del método del tipo de interés efectivo.

Al cierre del periodo, la Sociedad utiliza inmuebles adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero, los cuales se encuentran registrados dentro de las inversiones inmobiliarias. Los principios contables que se aplican a dichos activos son los mismos que los que se desarrollan en el apartado III. No obstante, si al comienzo del arrendamiento no existe certeza razonable de que la Sociedad va a obtener la propiedad al final del plazo de arrendamiento de los activos, éstos se amortizan durante el menor de la vida útil o el plazo del mismo.

### - Arrendamientos operativos.

#### a) Contabilidad del arrendatario

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen por la Sociedad como gasto de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

#### b) Contabilidad del arrendador

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen por la Sociedad como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

VII. Instrumentos financieros.

a) Activos financieros.

1) Clasificación

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

- Préstamos y partidas a cobrar: se trata de 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. Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Se consideran empresas del grupo, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente, a través de dependientes, ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias. El control es el poder para dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder de la Sociedad o de terceros.

Se consideran empresas asociadas, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce influencia significativa. La influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de una empresa, sin que suponga la existencia de control o de control conjunto sobre la misma. En la evaluación de la existencia de influencia significativa, se consideran los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles en la fecha de cierre de cada ejercicio, considerando, igualmente, los derechos de voto potenciales poseídos por la Sociedad o por otra empresa.

Las inversiones en empresas del grupo y asociadas no se pueden clasificar en ninguna otra categoría a efectos de su valoración.

2) 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.

3) Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellos que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en un plazo inferior a un año y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad

participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Al menos al cierre del periodo, 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 cada fecha de balance, la Sociedad evalúa la existencia o ausencia de evidencia objetiva acerca del deterioro de los activos financieros. En este contexto, la Sociedad enfatiza la evidencia objetiva del deterioro de activos financieros, para el caso de los préstamos y cuentas a cobrar, en las dificultades financieras del deudor así como en los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otras evidencias objetivas de deterioro tales como el retraso en los pagos, entre otros. Para los activos financieros mantenidos para negociar, la Sociedad enfatiza la evidencia objetiva del deterioro de activos financieros en el valor de cotización, para aquellos activos financieros cuyo valor razonable puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

b) 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.

c) Fianzas.

La Sociedad recibe y deposita fianzas derivadas de contratos de arrendamiento. Las fianzas depositadas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. Posteriormente, dado que el efecto de su actualización no es significativo, figuran valoradas por su valor nominal.

d) Derivados.

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificarse como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo en la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

El derivado contratado por la Sociedad al 30 de junio de 2017 cumple plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificado como de cobertura y por ello, las variaciones del valor razonable de este instrumento financiero derivado en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 se ha reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de “Ajustes por cambios de valor”.

e) Intereses y dividendos.

Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo, que es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y sin considerar las pérdidas por riesgo de crédito futuras. El cálculo incluye las comisiones y puntos básicos de interés pagados o recibidos por las partes del contrato, así como los costes de transacción y cualquier otra prima o descuento. En aquellos casos en los que la Sociedad no puede estimar con fiabilidad los flujos de efectivo o la vida esperada de un instrumento financiero, se utilizan los flujos de efectivo contractuales a lo largo del periodo contractual completo. Para instrumentos financieros, en los que la variable con la que se relacionan las comisiones, puntos básicos, costes de transacción, descuentos o primas, se revisa a tipos de mercado antes del vencimiento esperado, el periodo de amortización es el plazo hasta la siguiente revisión de las condiciones.

La reestimación de los flujos con el objeto de considerar las variaciones en los tipos de interés de mercado de activos y pasivos financieros a tipos de interés variables, afecta al tipo de interés efectivo. Si la Sociedad modifica las estimaciones de los flujos de efectivo futuros de los activos y pasivos financieros, recalcula el valor contable computando el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados al tipo de interés efectivo original o el tipo de interés efectivo revisado por operaciones de cobertura, reconociendo el ajuste como un gasto o ingreso financiero.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción. Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, minoran el valor contable de la inversión.

VIII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito.

IX. Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del periodo, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

X. Ingresos por ventas y prestaciones de servicios.

Los ingresos por las prestaciones de servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante, la Sociedad incluye los intereses incorporados al nominal de los créditos por actividades propias con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

XI. Provisiones y contingencias.

Las provisiones son saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos y que resultan indeterminados en cuanto

a su importe y/o momento de cancelación. Se valoran, en su caso, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar la obligación.

Los pasivos contingentes son obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran o no eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. No se reconocen en los estados financieros intermedios sino que se informa los mismos en las notas de la memoria, siempre que no sean considerados como remotos.

## XII. Gastos de personal.

La Sociedad reconoce el coste esperado de la participación en ganancias o de los planes de incentivos a trabajadores cuando existe una obligación presente, legal o implícita como consecuencia de sucesos pasados y se puede realizar una estimación fiable del valor de la obligación.

Las indemnizaciones por despido se reconocen en el momento en que existe un plan formal detallado y se ha generado una expectativa válida entre el personal afectado que se va a producir la rescisión de la relación laboral, ya sea por haber comenzado a ejecutar el plan o por haber anunciado sus principales características.

## XIII. Impuesto sobre beneficios.

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad a pagar o a recuperar por el impuesto sobre beneficios relativa a la base imponible del periodo. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del periodo.

Los pasivos por impuesto diferido son los importes a pagar en el futuro en concepto de impuesto sobre sociedades relacionados con las diferencias temporarias imponibles mientras que los activos por impuesto diferido son los importes a recuperar en concepto de impuesto sobre sociedades debido a la existencia de diferencias temporarias deducibles o deducciones pendientes de aplicación. A estos efectos se entiende por diferencia temporaria la diferencia existente entre el valor contable de los activos y pasivos y su base fiscal.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

La Sociedad revisa en la fecha de cierre del periodo, el valor contable de los activos por impuesto diferido, con el objeto de reducir dicho valor en la medida que no es probable que vayan a existir suficientes bases imponibles positivas futuras para compensarlos.

Los activos por impuesto diferido que no cumplen las condiciones anteriores no son reconocidos en el balance de situación. La Sociedad reconsidera al cierre del ejercicio, si se cumplen las condiciones para reconocer los activos por impuesto diferido que previamente no habían sido reconocidos.

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto sobre beneficios corriente si existe un derecho legal frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las deudas que resulten por su importe neto o bien realizar los activos y liquidar las deudas de forma simultánea.

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto diferido si existe un derecho legal de compensación frente a las autoridades fiscales y dichos activos y pasivos corresponden a la misma autoridad fiscal, y al mismo sujeto pasivo.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha de esperada de realización o liquidación.

En el ejercicio 2001, la Sociedad aumento su capital mediante aportación no dineraria acogiendo dicha operación al Régimen de Neutralidad Fiscal establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Los datos sobre los que obligatoriamente hay que informar en la memoria anual según lo establecido en el art. 93 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, figuran en la memoria del ejercicio 2001.

Hasta el ejercicio 2015, la Sociedad tributaba en Régimen de Tributación del Beneficio Consolidado de los Grupos de Sociedades.

Con fecha 29 de septiembre de 2016, y con efectos 1 de enero de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la opción adoptada por sus socios de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

De acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos establecidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el impuesto sobre sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades. Así mismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014 del impuesto sobre sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del impuesto sobre sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará desde el ejercicio 2016 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. La sociedad cumple con sus compromisos a fecha de formulación de estos estados financieros intermedios.

#### XIV. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de adquisición de elementos que se integren en el activo de la Sociedad. Al cierre del ejercicio, no hay gastos ni inversiones de importe significativo por estos conceptos.

#### XV. Clasificación de activos y pasivos como corrientes y no corrientes.

La Sociedad presenta el balance clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

#### XVI. Combinaciones de negocios

Como se describe en la nota 22.a), la Sociedad ha realizado una operación de fusión por absorción con su Socio único. Los elementos constitutivos del negocio adquirido se han valorado por el importe que correspondería a los mismos en las cuentas anuales consolidadas del grupo en la fecha en que se realiza la operación.

Como se describe en la nota 22.b), la Sociedad aportó una rama de actividad a una sociedad de nueva creación. Los elementos constitutivos del negocio entregado se han valorado al valor contable de los elementos patrimoniales escindidos.

#### XVII. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones entre entidades vinculadas se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

### 5.- Inmovilizado intangible.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible a 30 de junio de 2017 es la siguiente:

Concepto	Inmovilizado intangible	Amortización acumulada	Valor neto
Aplicaciones informáticas .....	19.612	(19.182)	430
<b>Total .....</b>	<b><u>19.612</u></b>	<b><u>(19.182)</u></b>	<b><u>430</u></b>

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2016 fue la siguiente:

Concepto	Inmovilizado intangible	Amortización acumulada	Valor neto
Aplicaciones informáticas .....	19.182	(19.182)	---
<b>Total .....</b>	<b><u>19.182</u></b>	<b><u>(19.182)</u></b>	<b><u>---</u></b>

A 30 de junio de 2017, varios elementos del inmovilizado intangible, con un valor de coste de 19.182 euros, están totalmente amortizados y todavía están en uso (mismo importe al cierre del ejercicio anterior).

**6.- Inmovilizado material.**

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material a 30 de junio de 2017 es la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Otras Instalaciones .....	42.017	(41.460)	557
Mobiliario .....	111.792	(80.535)	31.257
Equipo para procesos de información .....	67.199	(56.806)	10.393
Otros inmovilizado material.....	7.000	(1.056)	5.944
Anticipos para inmovilizado .....	1.500	---	1.500
<b>Total .....</b>	<b><u>229.508</u></b>	<b><u>(179.857)</u></b>	<b><u>49.651</u></b>

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material al 31 de diciembre de 2016 fue la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Instalaciones .....	42.016	(41.352)	664
Mobiliario .....	111.793	(62.670)	49.123
Equipo para procesos informáticos .....	64.002	(53.655)	10.347
Otros inmovilizado material.....	7.000	(742)	6.258
Construcciones en curso .....	241.055	---	241.055
Anticipos para inmovilizado .....	1.500	---	1.500
<b>Total .....</b>	<b><u>467.366</u></b>	<b><u>(158.419)</u></b>	<b><u>308.947</u></b>

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 en el inmovilizado material es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2016	Adiciones	Traspasos	Saldo a 30/06/2017
Instalaciones .....	42.017	---	---	42.017
Mobiliario .....	111.793	---	---	111.793
Equipo para procesos informáticos .....	64.001	3.197	---	67.198
Otro inmovilizado material.....	7.000	---	---	7.000
Construcciones en curso .....	241.055	10.179	(251.234)	---
Anticipos para inmovilizado material ....	1.500	---	---	1.500
<b>Total .....</b>	<b><u>467.366</u></b>	<b><u>13.376</u></b>	<b><u>(251.234)</u></b>	<b><u>229.508</u></b>

El saldo de traspasos del ejercicio 2017 corresponde a la activación de las obras de la oficina de la sociedad como inversiones inmobiliarias, dado que las mismas se encuentran en su mayoría arrendadas a otras sociedades vinculadas.

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2016 en el inmovilizado material fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2015	Adiciones	(Bajas)	Saldo a 31/12/2016
Terrenos .....	3.404.102	26.542	(3.430.644)	---
Construcciones.....	3.897.972	4.234	(3.902.206)	---
Maquinaria .....	68.928	1.395	(70.323)	---
Instalaciones .....	122.095	---	(80.079)	42.016
Mobiliario .....	433.537	50.642	(372.386)	111.793
Equipo para procesos informáticos .....	54.938	9.064	---	64.002
Elementos de transporte .....	75.696	---	(75.696)	---
Otro inmovilizado material.....	7.000	---	---	7.000
Construcciones en curso .....	---	241.055	---	241.055
Anticipos para inmovilizado material ....	1.500	---	---	1.500
<b>Total .....</b>	<b>8.065.768</b>	<b>332.932</b>	<b>(7.931.334)</b>	<b>467.366</b>

Las bajas del ejercicio 2016 correspondieron fundamentalmente a los elementos del inmovilizado transmitidos como aportación no monetaria en la operación descrita en la nota 11. Dichas bajas no han generado resultado alguno para la Sociedad.

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2016	Dotación	Trasposos	(Bajas)	Saldo a 30/06/2017
Instalaciones .....	41.352	108	---	---	41.460
Mobiliario .....	62.670	17.865	---	---	80.535
Equipo para procesos informáticos	53.655	2.738	413	---	56.806
Otro inmovilizado material .....	742	314	---	---	1.056
<b>Total .....</b>	<b>158.419</b>	<b>21.025</b>	<b>413</b>	<b>---</b>	<b>179.857</b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2016 en la amortización acumulada, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2015	Dotación	Trasposos	(Bajas)	Saldo a 31/12/2016
Construcciones .....	467.561	90.215	(6.476)	(551.300)	---
Maquinaria .....	29.566	6.992	(1.385)	(35.173)	---
Instalaciones .....	96.736	8.546	(3.997)	(59.933)	41.352
Mobiliario .....	322.868	40.447	8.146	(308.791)	62.670
Equipo para procesos informáticos	52.643	2.643	(1.631)	---	53.655
Elementos de transporte .....	60.685	3.599	(2.655)	(61.629)	---
Otro inmovilizado material .....	15	714	13	---	742
<b>Total .....</b>	<b>1.030.074</b>	<b>153.156</b>	<b>(7.985)</b>	<b>(1.016.826)</b>	<b>158.419</b>

El coste de los elementos del inmovilizado material que están totalmente amortizados y que todavía están en uso a 30 de junio de 2017 es como sigue:

Elementos	Saldo a 30/06/2017	Saldo a 31/12/2016
Instalaciones .....	39.887	39.887
Mobiliario .....	58.556	58.556
Equipos para procesos de información ....	48.363	48.363
<b>Total .....</b>	<b>146.806</b>	<b>146.806</b>

La Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material.

A 30 de junio de 2017, la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con el inmovilizado material.

#### 7.- Inversiones inmobiliarias.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2017 es la siguiente:

Concepto	Inversión Inmobiliaria	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto
Terrenos.....	48.591.124	---	(2.546.364)	46.044.760
Construcciones.....	29.872.703	(13.063.630)	(2.978.572)	13.830.501
<b>Total .....</b>	<b><u>78.463.827</u></b>	<b><u>(13.063.630)</u></b>	<b><u>(5.524.936)</u></b>	<b><u>59.875.261</u></b>

Los inmuebles incluidos en este epígrafe se corresponden a construcciones no residenciales mantenidas para su arrendamiento, todas ellas ubicadas en distintas localidades de España. El importe del suelo incorporado al valor de estos inmuebles es de 48.591.124 euros a 30 de junio de 2017 (48.907.801 euros a 31 de diciembre de 2016).

Un importe de 4.160.792 euros corresponde al valor neto de las inversiones inmobiliarias propiedad de Atocha 24, C.B. (ver nota 4.I).

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2016 fue la siguiente:

Concepto	Inversión Inmobiliaria	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto
Terrenos.....	48.907.801	---	(2.546.364)	46.361.437
Construcciones.....	29.968.047	(12.861.113)	(2.978.572)	14.128.362
<b>Total .....</b>	<b><u>78.875.848</u></b>	<b><u>(12.861.113)</u></b>	<b><u>(5.524.936)</u></b>	<b><u>60.489.799</u></b>

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 en las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2016	Adiciones	Trasposos	Bajas	Saldo a 30/06/2017
Terrenos.....	48.907.801	---	---	(307.877)	48.599.924
Construcciones.....	29.968.047	---	251.234	(355.378)	29.863.903
<b>Total .....</b>	<b><u>78.875.848</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>251.234</u></b>	<b><u>(663.255)</u></b>	<b><u>78.463.827</u></b>

Durante el periodo finalizado el 30 de junio de 2017, la Sociedad ha enajenado un inmueble por un precio de venta conjunto de 1.200.000 euros, obteniendo un beneficio de 793.467 euros.

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2016 en las inversiones inmobiliarias fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2015	Adiciones	Trasposos	Bajas	Saldo a 31/12/2016
Terrenos.....	46.278.817	3.579.941	---	(950.957)	48.907.801
Construcciones.....	30.929.370	590.471	---	(1.551.794)	29.968.047
<b>Total .....</b>	<b><u>77.208.187</u></b>	<b><u>4.170.412</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>(2.502.751)</u></b>	<b><u>78.875.848</u></b>

Las adiciones del ejercicio 2016 correspondieron fundamentalmente a la compra de un inmueble situado en Madrid por parte de Atocha 24. C.B.

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad enajenó tres inmuebles por un precio de venta conjunto de 4.100.000 euros, obtenido un beneficio de 2.431.367 euros. El resto de bajas del ejercicio 2016 correspondieron a tres inmuebles transmitidos como aportación no monetaria en la operación descrita en la nota 11.a).

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2016	Dotación	Trasposos	Bajas	Saldo a 30/06/2017
Construcciones .....	12.861.113	459.239	---	(256.722)	13.063.630
<b>Total .....</b>	<b><u>12.861.113</u></b>	<b><u>459.239</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>(256.722)</u></b>	<b><u>13.063.630</u></b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2016 en la amortización acumulada, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2015	Dotación	Trasposos	Bajas	Saldo a 31/12/2016
Construcciones .....	12.580.541	934.364	6.105	(659.897)	12.861.113
<b>Total .....</b>	<b><u>12.580.541</u></b>	<b><u>934.364</u></b>	<b><u>6.105</u></b>	<b><u>(659.897)</u></b>	<b><u>12.861.113</u></b>

La Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias.

10 inmuebles situados en Madrid, Santander, Zaragoza y Córdoba se encuentran gravados con hipotecas concedidas por varias entidades financieras mencionadas en la nota 16. Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 y el anterior ejercicio 2016 no se han capitalizado intereses en el epígrafe inversiones inmobiliarias.

Adicionalmente, BBVA constituyó prenda sobre las rentas de los inquilinos arrendados en 4 de los 5 locales hipotecados por los dos préstamos concedidos por esta entidad bancaria, cuyo saldo al 30 de junio de 2017 es de 3.601.527 euros. El importe del crédito pignorado asciende a 645.096 euros, con su correspondiente actualización de renta, conforme al contrato de arrendamiento. Igualmente se pactó que, en el supuesto de resolución o extinción de cualquiera de los contratos reseñados y formalización de otro contrato con persona distinta de las enumeradas, tales rentas quedan igualmente pignoradas por los arrendadores a favor del BBVA por causa del préstamo concertado con ellos.

Un total de cuatro locales, con un valor neto contable de 5.824.750 euros, presentaban evidencias de deterioro. La Sociedad ha deteriorado dichos inmuebles a 31 de diciembre de 2016 en base a valoraciones emitidas por un experto independiente, otorgando a los inmuebles un valor de 3.792.000 euros. En consecuencia, la Sociedad ha registrado a 31 de diciembre de 2016 un deterioro por un importe total de 2.032.750 euros, siendo el deterioro acumulado a 30.06.2017 y 31.12.2016 por este concepto 5.524.936 euros.

A 30 de junio de 2017, la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con inversiones inmobiliarias.

A 30 de junio de 2017, no existen elementos totalmente amortizados en el epígrafe inversiones inmobiliarias.

### 8.- Arrendamientos financieros.

La Sociedad, a 30 de junio de 2017, tiene los siguientes activos contratados en régimen de arrendamiento financiero:

Valor contable.....	5.518.863	3.252.939	8.771.802
Amortización acumulada .....	---	(911.631)	(911.631)
<b>Valor neto a 30/06/2017 .....</b>	<b><u>5.518.863</u></b>	<b><u>2.341.308</u></b>	<b><u>7.860.171</u></b>

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2016, tenía los siguientes activos contratados en régimen de arrendamiento financiero:

	<u>Terrenos</u>	<u>Construcc.</u>	<u>Total</u>
Valor contable.....	5.518.863	3.252.939	8.771.802
Amortización acumulada .....	---	(846.719)	(846.719)
<b>Valor neto a 31/12/2016 .....</b>	<b><u>5.518.863</u></b>	<b><u>2.406.220</u></b>	<b><u>7.925.083</u></b>

El detalle de los pasivos por arrendamiento financiero, desglosados por plazo de vencimiento, es como sigue:

	<u>Valor a 30/06/2017</u>	<u>Valor a 31/12/2016</u>
Hasta un año .....	519.803	516.360
Entre uno y cinco años .....	2.207.934	2.185.180
Más de cinco años .....	1.726.100	2.015.219
	4.453.837	4.716.759
Menos parte corriente .....	(519.803)	(516.360)
<b>Total no corriente .....</b>	<b>3.934.034</b>	<b>4.200.399</b>

Los pasivos por arrendamientos financieros están efectivamente garantizados: los derechos al activo arrendado revierten al arrendador en caso de incumplimiento.

### 9.- Arrendamientos operativos.

#### a) Arrendador

La Sociedad tiene arrendados a terceros locales comerciales situados en España. Los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos, sin tener en cuenta los gastos comunes son los siguientes:

	<u>Cobros mínimos</u>	
	<u>30/06/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Hasta un año .....	6.279.302	6.227.651
Entre uno y cinco años .....	22.006.055	18.328.001
Más de cinco años .....	29.586.133	34.116.858
<b>Total cobros mínimos comprometidos.....</b>	<b><u>57.871.490</u></b>	<b><u>58.672.510</u></b>

Debemos tener en cuenta que los contratos poseen una fecha de vencimiento, si bien pueden ser rescindidos, lo que podría provocar la variación del importe calculado en el cuadro anterior.

b) Arrendatario

La Sociedad ha tenido suscrito con un tercero un contrato de arrendamiento operativo correspondiente a un inmueble y dos plazas de garaje situados en la calle Fortuny nº 6 de Madrid, donde la Sociedad tenía su domicilio social y fiscal hasta julio de 2016. El contrato fue rescindido antes del cierre del ejercicio 2016. Las cuotas de arrendamiento devengadas durante dicho ejercicio ascendieron a 65.249 euros.

10.- Instrumentos financieros.

- a) La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 30 de junio de 2017, sin considerar los instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas ni el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es como sigue:

Categorías	Clases	30/06/2017		Total
		Inst.financ. a l/p	Inst.financ. a c/p	
		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros	
Préstamos y partidas a cobrar .....		617.316	308.252	925.568
<b>Total activos financieros.....</b>		<b>617.316</b>	<b>308.252</b>	<b>925.568</b>

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2016, sin considerar los instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas ni el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, fue como sigue:

Categorías	Clases	31/12/2016		Total
		Inst.financ. a l/p	Inst.financ. a c/p	
		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros	
Préstamos y partidas a cobrar .....		689.662	320.121	1.009.783
<b>Total activos financieros.....</b>		<b>689.662</b>	<b>320.121</b>	<b>1.009.783</b>

- b) La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 30 de junio de 2017 es como sigue:

Categorías	Clases	30/06/2017				Total
		Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
Débitos y partidas a pagar:		14.744.370	4.940.021	11.739.594	3.113.403	34.537.388
<b>Total pasivos financieros.....</b>		<b>14.744.370</b>	<b>4.940.021</b>	<b>11.739.594</b>	<b>3.113.403</b>	<b>34.537.388</b>

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2016 fue como sigue:

Categorías	Clases	31/12/2016				Total
		Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
Débitos y partidas a pagar:		18.827.687	5.140.487	2.052.629	915.838	26.936.641
<b>Total pasivos financieros.....</b>		<b>18.827.687</b>	<b>5.140.487</b>	<b>2.052.629</b>	<b>915.838</b>	<b>26.936.641</b>

c) Naturaleza y nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Las actividades de la Sociedad, en relación con los instrumentos financieros, están expuestas a diversos riesgos: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. La gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por el departamento financiero de la Sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Este departamento identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad.

1. Riesgo de crédito.

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La Sociedad tiene políticas para asegurar que las prestaciones de servicios se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.

2. Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable.

El riesgo de tipo de interés para la Sociedad surge de:

- Los activos remunerados que posee, fundamentalmente créditos concedidos a empresas remunerados a interés de mercado, principalmente referenciado al euribor para el mismo plazo.
- Los recursos ajenos recibidos a tipo de interés variable, fundamentalmente las deudas con entidades de crédito y por contratos de arrendamiento financiero.

Ambas circunstancias exponen a la Sociedad a riesgo de los tipos de interés de los flujos de efectivo. La Sociedad dispone de instrumentos de cobertura para gestionar el riesgo de tipo de interés.

3. Riesgo de liquidez.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, que le permita hacer frente a las obligaciones de pago. La clasificación de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento contractuales se muestra en las notas 10.a) y 10.c).

**11.- Inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas.**

El detalle de las inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas es como sigue:

	No corriente	
	30/06/2017	31/12/2016
<b>Empresas del grupo:</b>		
· Participaciones .....	---	17.724.805
· Correcciones valorativas por deterioro .....	---	(1.865.642)
<b>Total .....</b>	<b>==</b>	<b><u>15.859.163</u></b>

Los movimientos efectuados en este epígrafe en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 han sido los siguientes:

Elementos	Saldo a 31/12/2016	Combinaciones de negocios		Saldo a 30/06/2017
		Adiciones	Bajas	
Participaciones empresas grupo.....	17.724.805	44.986.856	(62.711.661)	---
Correcciones valorativas .....	(1.865.642)	(298.209)	2.163.851	---
<b>Total .....</b>	<b><u>15.859.163</u></b>	<b><u>44.688.647</u></b>	<b><u>(60.547.810)</u></b>	<b><u>---</u></b>

Los movimientos mencionados han tenido lugar como consecuencia de las combinaciones de negocios mencionadas en la nota 22, de acuerdo con el siguiente detalle:

- e) Ha adquirido el 100% de las participaciones financieras de las que era propietaria la empresa absorbida, por un importe neto global de 44.688.647 euros (ver nota 22.a), de acuerdo con el siguiente detalle:

Nombre	% de participación			Valor inversión	Deterioro	Importe recuperable
	Directa	Indirecta	Total			
Inversiones G.B.Balboa, S.A.U.....	78,91	---	78,91	43.786.856	---	43.786.856
Atención y Servicio a Residentes, S.A.U	100,00	---	100,00	1.200.000	298.209	901.791
				<b><u>44.986.856</u></b>	<b><u>298.209</u></b>	<b><u>44.688.647</u></b>

- f) Ha transmitido a la empresa beneficiaria de la escisión la totalidad de las participaciones que mantenía en su activo (ver nota 22.b). de acuerdo con el siguiente detalle:

Nombre	% de participación			Valor inversión	Deterioro
	Directa	Indirecta	Total		
Grupo GB Residencias, S.A.U.....	100,00	---	100,00	5.141.811	1.841.642
AM Invest Espacios, S.L.....	80,00	---	80,00	24.000	24.000
Inversiones GB Balboa, S.L. ....	100,00	---	100,00	56.345.850	---
Atención y Servicio a Residentes, S.A.U...	100,00	---	100,00	1.200.000	298.209
				<b><u>62.711.661</u></b>	<b><u>2.163.851</u></b>

El detalle por empresas a 31 de diciembre de 2016 de las participaciones en empresas del grupo es el siguiente:

Nombre	% de participación			Valor inversión	Deterioro	Importe recuperable
	Directa	Indirecta	Total			
Grupo GB Residencias, S.A.U.	100,00	---	100,00	5.141.811	1.841.642	3.300.169
AM Invest Espacios, S.L.	80,00	---	80,00	24.000	24.000	---
Inversiones GB Balboa, S.L.	23,72	---	23,72	12.558.994	---	12.558.994
				<b><u>17.724.805</u></b>	<b><u>1.865.642</u></b>	<b><u>15.859.163</u></b>

Con fecha 23 de diciembre de 2016, la Sociedad participó en tres ampliaciones de capital efectuadas por la empresa del grupo Inversiones GB Balboa. S.L.

- En la primera de ellas, suscribió una participación del 15,72%, efectuando el desembolso mediante la aportación no monetaria de una finca y sus enseres registrados en el inmovilizado material por un valor neto de 6.869.828 euros (ver nota 5), tres inmuebles registrados como inversiones inmobiliarias por un valor neto de 80.836 euros (ver nota 7) y tres derechos de crédito registrados contablemente en 1.108.745 euros. Esta operación se ha acogido al régimen de neutralidad fiscal establecido en el Capítulo VII del Título VII de la ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades y demás disposiciones concordantes. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades se informa sobre los siguientes datos en relación a la indicada aportación:

- El valor contable y fiscal de los valores entregados asciende a 6.950.264 euros.
- El valor por el que se han contabilizado los valores recibidos ascienden asimismo a 6.950.264 euros.
- En la segunda, suscribió una participación del 6,22%, efectuando el desembolso mediante la compensación de un crédito de 3.500.000 euros que mantenía con la participada.
- En la tercera, suscribió una participación del 1,78%, efectuando el desembolso mediante una aportación en efectivo de 1.000.018 euros.

El importe recuperable a 31 de diciembre de 2016 de las participaciones en estas empresas se obtuvo de los valores teóricos según sus cuentas anuales de 2016 formuladas por los administradores, auditadas todas menos AM Invest Espacios, S.L. Sus datos contables son los siguientes:

Nombre	Capital + Prima de emisión	Reservas	Otras partidas	Resultado 2016	Rdo. 2016 explotación
Grupo GB Residencias, S.A.U.	5.141.811	(59.839)	(1.617.443)	(164.360)	(164.360)
AM Invest Espacios, S.L.	30.000	21.845	(138.168)	(27.445)	(23.229)
Inversiones GB Balboa, S.L.	53.172.122	19.521.039	(16.597.449)	(585.926)	843.220

La Sociedad notificó a todas las empresas del grupo su participación al cierre del ejercicio. Ninguna de las empresas mencionadas cotiza en Bolsa, y sus datos societarios son los siguientes:

Nombre	Domicilio	Actividad
Grupo GB Residencias, S.A.U.	Madrid	Gestión y explotación de servicios geriátricos
AM Invest Espacios, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria
Inversiones GB Balboa, S.L.	Madrid	Inversiones financieras

El importe de las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones del mismo registradas en las distintas participaciones en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 es:

Nombre	Saldo a 31/12/2016	Dotaciones	Reversiones	Saldo a 30/06/2017
Atención y Servicio a Residencias, S.A.U. ....	---	298.209	(298.209)	---
Grupo GB Residencias, S.A.U. ....	1.841.642	---	(1.841.642)	---
AM Invest Espacios, S.L. ....	24.000	---	(24.000)	---
Inversiones GB Balboa, S.L. ....	---	---	---	---
	<b><u>1.865.642</u></b>	<b><u>298.209</u></b>	<b><u>(2.163.851)</u></b>	<b><u>---</u></b>

El importe de las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones del mismo registradas en las distintas participaciones en el ejercicio 2016 fue como sigue:

Nombre	Saldo a 31/12/2015	Dotaciones	Reversiones	Saldo a 31/12/2016
Grupo GB Residencias, S.A.U. ....	1.644.774	196.868	---	1.841.642
AM Invest Espacios, S.L. ....	24.000	---	---	24.000
Inversiones GB Balboa, S.L. ....	---	---	---	---
	<b><u>1.668.774</u></b>	<b><u>196.868</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>1.865.642</u></b>

**12.- Inversiones financieras y deudores comerciales.**

**a) Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas.**

El detalle de las inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas es como sigue:

	30/06/2017		31/12/2016	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
· Créditos concedidos .....	---	47.733	---	---
· Cuentas corrientes.....	---	35	---	200
· Intereses.....	---	---	---	26.827
<b>Total .....</b>	<b>---</b>	<b>47.768</b>	<b>---</b>	<b>27.027</b>

Los créditos concedidos a corto plazo al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017, por importe de 47.733 euros, corresponden a intereses a cobrar a una empresa vinculada, activo adquirido como consecuencia de la combinación de negocios mencionada en la nota 22.a).

**b) Inversiones financieras.**

El detalle de las inversiones financieras es como sigue:

	30/06/2017		31/12/2016	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<b>No vinculadas:</b>				
· Fianzas y depósitos .....	671.316	---	689.662	---
<b>Total .....</b>	<b>671.316</b>	<b>---</b>	<b>689.662</b>	<b>---</b>

El importe correspondiente a fianzas y depósitos se ha entregado a diferentes instituciones y es necesario para el desarrollo de la actividad de arrendamiento de locales comerciales.

**c) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.**

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es como sigue:

Concepto	30/06/2017	31/12/2016
	Corriente	Corriente
<b>Vinculadas:</b>		
· Clientes .....	---	15.677
<b>No vinculadas:</b>		
· Clientes .....	1.463.447	1.477.744
· Deterioro de deudores.....	(1.281.463)	(1.281.463)
· Deudores varios .....	78.500	78.879
· Personal .....	---	2.257
· Otros créditos con las administraciones públicas (nota 17) ....	25.883	---
<b>Total .....</b>	<b>286.367</b>	<b>293.094</b>

77.244 euros del saldo de "Deudores varios" (9.715 euros del saldo de "Clientes" y 77.244 euros del saldo de "Deudores varios" en el ejercicio anterior) son de Atocha 24, C.B.

**d) Deterioro del valor.**

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 no se han registrado movimientos en las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de activos financieros valorados a coste, coste amortizado o valor razonable, pero sí hubo movimientos en el pasado ejercicio 2016. Su detalle fue el siguiente:

Saldo al 31/12/2015 .....	1.030.306
· Dotación.....	251.157
· Aplicación .....	---
Saldo al 31/12/2016 .....	<u>1.281.463</u>
· Dotación.....	---
· Aplicación .....	---
Saldo al 30/06/2017 .....	<u>1.281.463</u>

**13.- Efectivo y Otros activos líquidos equivalentes.**

El saldo corresponde al efectivo disponible en caja y a cuentas corrientes bancarias disponibles de inmediato y remuneradas a tipo de interés de mercado para saldos disponibles.

**14.- Fondos propios.**

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en su estado de cambios.

**a) Capital.**

El capital social asciende a 5.028.013 euros, dividido en 5.028.013 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, y su propiedad corresponde en su totalidad a personas físicas.

Con fecha 26 de mayo de 2017, la Sociedad se ha transformado en sociedad anónima, por lo que sus participaciones sociales se han sustituido por acciones. La inscripción de este acuerdo en el Registro Mercantil se ha realizado con fecha 12 de junio de 2017.

Las 5.028.013 acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 25 de julio de 2017.

Además, la sociedad ha optado por un sistema de representación de las acciones mediante anotaciones en cuenta, encomendándole la llevanza del registro contable a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("Iberclear").

Al comienzo del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, el titular de las participaciones era en un 99,96% la sociedad Walinver 21 Group, S.L. y en un 0,04% a una persona física. Con fecha 8 de marzo de 2017, Walinver 21 Group, S.L. ha adquirido la totalidad de la sociedad, pasando a ser el socio único. Con fecha 13 de marzo de 2017, se ha inscrito en el Registro Mercantil la correspondiente declaración de unipersonalidad.

Con fecha 21 de marzo de 2017, el Socio Único ha adoptado las siguientes decisiones:

- 1) La fusión con Walinver 21 Group, S.L., mediante la absorción de ésta por parte de la Sociedad. La absorbida se disuelve sin liquidación y transmite en bloque su patrimonio social a la absorbente, la cual adquiere, por título de sucesión universal, todos los derechos y obligaciones de la absorbida. La fecha de efectos contables de esta fusión es el 1 de enero de 2017.

Como consecuencia de la fusión, la Sociedad ha ampliado su capital social en 87.446 euros, mediante la emisión de 1.455 nuevas participaciones sociales de 60,10 euros cada una de ellas, con una prima de emisión de 38.497.579 euros (26.458,816962 euros por participación). Las participaciones se han asignado y adjudicado en pleno dominio a los socios de la absorbida, quedando de este modo totalmente suscritas y desembolsadas.

Tras esta operación, el capital social se establece en 257.649 euros, dividido en 4.287 participaciones de 60,10 euros de valor nominal cada una, y la Sociedad pierde su condición de unipersonal.

- 2) La escisión parcial de la Sociedad y la constitución de beneficiaria Walinver Participaciones y Activos, S.L., con el objeto de segregar las unidades económicas realizadas a través de empresas participadas mayoritariamente, en favor de la sociedad de nueva constitución mencionada. Los elementos del activo y del pasivo que se han transmitido a la sociedad beneficiaria tienen un valor contable de 60.547.810 euros. Como consecuencia de la referida cesión, la sociedad beneficiaria de la escisión se ha subrogado personalmente y a título universal en todos los derechos y obligaciones derivados de las relaciones jurídicas dimanantes de los elementos patrimoniales que a la misma se incorporan, a título de sucesora universal. La fecha de efectos contables de esta escisión es el 1 de enero de 2017.

Como consecuencia de la escisión, la Sociedad ha reducido sus fondos propios en el importe del patrimonio aportado, es decir, 60.861.626 euros, de los cuales 129.636 euros corresponden a una reducción de capital mediante la amortización de 2.157 participaciones.

Tras esta operación, el capital social se establece en 128.013 euros, dividido en 2.130 participaciones de 60,10 euros de valor nominal cada una.

Con fecha 8 de mayo de 2017, el Socio Único ha adoptado las siguientes decisiones:

- 1) La modificación del valor nominal de cada una de las participaciones, pasando el capital social a estar representado por 128.013 participaciones sociales de 1.00 euros de valor nominal cada una.
- 2) Una primera ampliación de capital social en 4.800.000 euros con cargo a reservas voluntarias, mediante la emisión de 4.800.000 nuevas participaciones sociales de 1,00 euro cada una de ellas, sin prima de asunción. Esta ampliación ha sido asumida por los socios preexistentes.
- 3) Una segunda ampliación de capital social en 100.000 euros, mediante la emisión de 100.000 nuevas participaciones sociales de 1,00 euros cada una de ellas y con una prima de asunción global de 2.200.000 euros. Previa renuncia al derecho de suscripción preferente por los socios preexistentes, esta ampliación es asumida en su totalidad por un nuevo socio mediante aportación en metálico.

Tras estas operaciones, el capital social queda establecido en 5.028.013 euros, dividido en 5.028.013 participaciones de 1,00 euros de valor nominal cada una.

Todas las operaciones mencionadas han sido elevadas a público con fecha 8 de mayo de 2017 y, a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, se encuentran inscritas en el Registro Mercantil.

**b) Prima de emisión.**

Esta reserva es de libre disponibilidad.

c) Reservas.

1. Reserva legal.

De acuerdo con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, una sociedad debe destinar 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, 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 tal fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial en esta ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

2. Reservas voluntarias.

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

d) Accionistas.

El detalle de los accionistas de la Sociedad a 30 de junio de 2017 es el siguiente:

Identidad aportante	Acciones suscritas	%
D. Herminio García-Baquero Arias	1.642.671	32,67%
Dña. Mª Luisa García-Baquero Arias	1.642.671	32,67%
Dña. Mª Elena García-Baquero Arias	1.642.671	32,67%
Inversiones GB Balboa, S.L.	100.000	1,99%
<b>Total</b>	<b>5.028.013</b>	<b>100%</b>

15.- Ajustes por cambios de valor

La Sociedad ha procedido a reconocer en el patrimonio neto la variación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados cuyo vencimiento según contrato es el 22 de diciembre de 2017.

Los movimientos producidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y durante el anterior ejercicio 2016 han sido los siguientes:

Epígrafe	Derivados a largo plazo	Derivados a corto plazo	Efecto fiscal	Total
Saldo al 31/12/2015 .....	(337.920)	---	(84.480)	(253.440)
Variación valor razonable 2016 ..	161.406	---	40.351	121.055
Trasposos .....	176.514	(176.514)	---	---
<b>Saldo al 31/12/2016 .....</b>	<b>---</b>	<b>(176.514)</b>	<b>(44.129)</b>	<b>(132.385)</b>
Variación valor razonable 2017 ..	---	---	---	---
Trasposos .....	---	---	---	---
<b>Saldo al 30/06/2017.....</b>	<b>---</b>	<b>(176.514)</b>	<b>(44.129)</b>	<b>(132.385)</b>

**16.- Deudas financieras y acreedores comerciales.****a) Deudas.**

El detalle de las deudas es como sigue:

	30/06/2017		31/12/2016	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<b>Grupo y asociadas:</b>				
· Cuenta corriente .....	---	157.351	---	150.422
<b>No vinculadas:</b>				
· Cuenta corriente con socios (nota 25) ..	---	2.199.998	---	---
<b>No vinculadas:</b>				
· Deudas con entidades de crédito .....	14.744.370	11.739.594	18.827.687	2.052.629
· Arrendamientos financieros (nota 8) ....	3.934.034	519.803	4.200.399	516.360
· Derivados .....	---	176.514	---	176.514
· Fianzas y depósitos recibidos .....	1.005.987	---	940.088	---
<b>Total .....</b>	<b><u>19.684.391</u></b>	<b><u>14.793.260</u></b>	<b><u>23.968.174</u></b>	<b><u>2.895.925</u></b>

La cuenta corriente con empresas del grupo y asociadas tiene su origen en los pagos a cuenta del impuesto sobre sociedades del ejercicio de los ejercicios 2014, 2015 y 2016 satisfechos por la matriz del grupo fiscal al que pertenecía la Sociedad en el momento de liquidarse. No devenga intereses y se espera liquidarla a corto plazo.

El derivado se corresponde al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 con el valor razonable de un contrato de permuta de interés, relacionado con un préstamo hipotecario, con un nominal de 4.500.000 euros y vencimiento final en diciembre de 2017. Al 30 de junio de 2017, su valor razonable asciende a 176.514 euros a favor de la entidad de crédito (176.514 euros en 2016).

Las fianzas recibidas son consecuencia de los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad firmados por la Sociedad (ver nota 7). De ellas, 72.207 euros corresponden a Atocha 24, C.B.

El detalle del saldo de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

Concepto	30/06/2017		31/12/2016	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Préstamos .....	---	5.000.000	---	---
Préstamos hipotecarios .....	14.744.370	1.813.828	15.535.535	2.014.437
Pólizas de crédito .....	---	4.925.766	3.292.152	---
<b>Total .....</b>	<b><u>14.744.370</u></b>	<b><u>11.739.594</u></b>	<b><u>18.827.687</u></b>	<b><u>2.052.629</u></b>

Del total de deudas con entidades de crédito, corresponden 2.007.599 euros del pasivo no corriente y 165.750 euros del pasivo corriente a un préstamo hipotecario de Atocha 24, C.B., del cual quedan intereses pendientes de pago por importe de 0 euros.

El saldo de 5.000.000 euros por préstamos corresponde a un préstamo concedido el 15 de marzo 2017 con vencimiento el 15 septiembre de 2017.

El saldo por cuentas de crédito corresponde a una recibida con límite de 5.000.000 euros y vencimiento en marzo de 2018. La Sociedad mantiene un saldo disponible en cuentas de crédito de 74.235 euros al 30 de junio de 2017 (1.707.048 euros al 31 de diciembre de 2016).

Todas las deudas con entidades de crédito tienen establecidos tipos de interés de mercado, generalmente referenciados al Euribor.

**b) Otra información sobre las deudas.**

1. Características principales de las deudas.

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas son los siguientes:

Tipo	Moneda	Tipo efectivo	Tipo nominal	Año venc.	Valor nominal	No corriente	Corriente
Préstamo.....	euro	1,70%	1,70%	2017	5.000.000	---	5.000.000
Prést. hipotecario.....	euro	2,00%	2,00%	2025	1.015.631	896.030	119.601
Prést. hipotecario.....	euro	5,10%	5,10%	2024	6.555.805	6.038.306	517.499
Prést. hipotecario.....	euro	1,01%	1,01%	2024	4.227.518	3.542.988	684.530
Prést. hipotecario.....	euro	2,00%	2,00%	2025	2.585.896	2.259.447	326.449
Prést. hipotecario.....	euro	2,00%	2,00%	2029	2.173.349	2.007.599	165.750
Cuenta de crédito .....	euro	1,38%	1,38%	2018	4.925.765	---	4.925.765
<b>Total .....</b>					<b>26.483.964</b>	<b>14.744.370</b>	<b>11.739.594</b>

**c) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.**

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

	Corriente	
	30/06/2017	31/12/2016
<b>Vinculadas:</b>		
· Proveedores.....	---	2.213
<b>No vinculadas:</b>		
· Proveedores.....	37.873	50.036
· Acreedores varios.....	23.982	20.293
· Pasivos por impuesto corriente (nota 17).....	93.949	93.949
· Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 17).....	138.519	152.594
<b>Total .....</b>	<b>294.323</b>	<b>319.085</b>

**d) Clasificación por vencimientos.**

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos es como sigue:

Deudas:	Años							Corriente	No corriente
	2017	2018	2019	2020	2021	posterior	posterior		
· Con entidades de crédito	11.739.594	1.103.592	1.967.336	2.021.043	2.077.164	7.575.235	11.739.594	14.744.370	
· Por arrendamiento financiero	519.803	550.952	545.463	552.299	559.220	1.726.100	519.803	3.934.034	
· Derivados	176.514	---	---	---	---	---	176.514	---	
· Otros pasivos financieros	2.199.998	---	---	---	---	---	2.199.998	---	
· Deudas empresas grupo	157.351	---	---	---	---	---	157.351	---	
· Proveedores	37.873	---	---	---	---	---	37.873	---	
· Otros acreedores	23.982	---	---	---	---	---	23.982	---	
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>14.855.115</b>	<b>1.654.544</b>	<b>2.512.799</b>	<b>2.573.342</b>	<b>2.636.384</b>	<b>9.301.335</b>	<b>14.855.115</b>	<b>18.678.404</b>	

17.- Situación fiscal.

a) El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 30 de junio de 2017, es el siguiente:

Concepto	Activos	Activos	Pasivos
	No corrientes	Corrientes	
Activos por impuesto diferido .....	493.400	---	---
Activos por impuesto corriente .....	---	21.305	---
Pasivos por impuesto corriente .....	---	---	93.949
Retenciones Comunidad de Propietarios.....	---	3.215	---
IVA junio/2017 .....	---	1.731	100.449
IRPF junio/2017 .....	---	---	32.536
IRAIU junio/2017 .....	---	---	57
<b>Total Hacienda Pública .....</b>	<b>493.400</b>	<b>26.251</b>	<b>226.991</b>
Organismos de la Seguridad Social acreedores	---	---	5.477
<b>Total Administraciones Públicas .....</b>	<b>493.400</b>	<b>26.251</b>	<b>232.468</b>

14.313 euros del saldo acreedor con las Administraciones Públicas corresponden a Atocha 24, C.B. (15.470 euros en el ejercicio anterior).

El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 31 de diciembre de 2016, fue el siguiente:

Concepto	Activos	Activos	Pasivos
	No corrientes	Corrientes	
Activos por impuesto diferido .....	180.606	---	---
Pasivos por impuesto corriente .....	---	---	93.949
IVA diciembre/2016 .....	---	---	97.317
IRPF diciembre/2016 .....	---	---	49.891
IRAIU diciembre/2016 .....	---	---	171
<b>Total Hacienda Pública .....</b>	<b>180.606</b>	<b>---</b>	<b>241.328</b>
Organismos de la Seguridad Social acreedores	---	---	5.215
<b>Total Administraciones Públicas .....</b>	<b>180.606</b>	<b>---</b>	<b>246.543</b>

b) La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 antes de impuestos es como sigue:

	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
Resultado del ejercicio antes de impuestos....	2.065.951	---	2.065.951
Impuesto al 25% .....	516.488	---	516.488
Aplicación régimen SOCIMI.....	(332.753)	---	(332.753)
<b>Gasto por impuesto sobre sociedades .....</b>	<b>183.735</b>	<b>---</b>	<b>183.735</b>

La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del ejercicio 2016 antes de impuestos fue como sigue:

	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
Resultado del ejercicio antes de impuestos....	1.565.185	---	1.565.185
Impuesto al 25% .....	452.642	---	452.642
Deducciones en la cuota .....	(10.103)	---	(10.103)
Efecto fiscal diferencias temporarias .....	48.994	---	48.994
<b>Gasto por impuesto sobre sociedades .....</b>	<b>491.533</b>	<b>---</b>	<b>491.533</b>

c) El detalle del saldo de activos por impuesto diferido es el siguiente:

	<u>30/06/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Variación de derivados a mercado.....	44.129	44.129
Deducción gasto amortización no deducible .....	126.751	136.477
Bases impositivas negativas .....	<u>322.520</u>	<u>---</u>
<b>TOTAL...</b> .....	<b><u>493.400</u></b>	<b><u>180.606</u></b>

El saldo de “activos por impuesto diferido” corresponde principalmente a los siguientes conceptos:

- El criterio de valoración de los instrumentos financieros derivados mencionados en la nota 4.VI.d, ha generado un impuesto diferido por el efecto fiscal del 25%, es decir 44.129 euros (44.129 euros en 2016), del ajuste a valor razonable que a 30 de junio de 2017 asciende a 176.514 euros (176.514 euros en 2016) tal y como se explica en la nota 15.
- Conforme a la estimación de la declaración del impuesto sobre sociedades de 2016, la Sociedad tiene activos por impuesto diferido por el diferimiento del 25% del gasto de amortización del inmovilizado material e intangible aplicado en el ejercicio actual. El detalle del gasto deducible diferido a aplicar a partir del ejercicio 2016 es el siguiente:

Año de origen	Bases	Bases pendientes 31/12/2016	Aplicación 2017	Impuesto diferido 25%
2013	333.043	271.816	(28.314)	60.876
2014	<u>335.829</u>	<u>274.090</u>	<u>(28.551)</u>	<u>61.385</u>
	<b>668.872</b>	<b>545.906</b>	<b>(56.865)</b>	<b>122.261</b>

- Como consecuencia de la operación de fusión por absorción de la empresa matriz de la Sociedad, Walinver 21 Group, S.L. mencionada en la nota 22.a), AM Locales Property SOCIMI, S.A. se subroga en el crédito fiscal de importe 493.400 euros que ya aparecía reconocido en ejercicios anteriores en Walinver 21 Group, S.L. por el deterioro de las participaciones que esta tenía en las sociedades Ilion Studios, S.A. y Zed +, BV, lo que ha generado un crédito por bases impositivas negativas pendientes de compensar de 322.250 euros al 30 de junio de 2017.
- d) Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido aprobadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En dicha situación se encuentran los siguientes impuestos que afectan a la Sociedad:

Impuesto sobre Sociedades .....	De 2012 a 2015
IRPF .....	De 2013 a 2017
IVA .....	De 2013 a 2017
Otros impuestos .....	Según plazo legal

La dirección, basándose en lo adecuado de sus declaraciones y en su asesoramiento externo, no considera que puedan existir diferentes interpretaciones sobre la normativa fiscal que derivasen en pasivos fiscales de carácter contingente cuyo resultado afectase significativamente a las presentes cuentas anuales.

- e) Las operaciones societarias mencionadas en las notas 14 y 22 se han acogido al régimen de neutralidad fiscal previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de diciembre, del impuesto sobre sociedades. La información requerida por la legislación vigente se suministrará en las cuentas anuales del ejercicio 2017.

**18.- Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.**

En cumplimiento de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Ley 16/2012, se detalla a continuación la siguiente información:

- a) A 30 de junio de 2017, las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 ascienden a 63.599 euros, según el siguiente detalle:

	<u>30/06/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Reserva legal .....	63.599	63.599
Reservas voluntarias .....	---	33.142.333
<b>TOTAL .....</b>	<b><u>63.599</u></b>	<b><u>33.205.932</u></b>

- b) Dado que 2016 es el primer ejercicio en que la Sociedad opta por el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, no existen reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado dicho régimen fiscal.
- c) Por el mismo motivo, no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios de ejercicios en que haya resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley 11/2009.
- d) Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley 11/2009, la Sociedad tiene invertido al menos el 80% del valor de su activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.
- e) Por último, por ser 2016 el primer ejercicio en que la Sociedad opta por el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, no hay reservas procedentes de ejercicios en los que haya resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas.

**19.- Ingresos y gastos.**

**a) Importe neto de la cifra de negocios.**

La práctica totalidad del saldo corresponde a los ingresos derivados del arrendamiento de los inmuebles constitutivos de las inversiones inmobiliarias situadas dentro del territorio español propiedad de la Sociedad. 141.150 euros corresponden a ingresos por arrendamiento de Atocha 24, C.B. (117.212 euros en el ejercicio 2016).

**b) Otros ingresos de explotación.**

Los ingresos por servicios diversos corresponden principalmente a servicios realizados a una serie de empresas vinculadas.

**c) Cargas sociales.**

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

Concepto	Importe	
	<u>30/06/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Seguridad social a cargo de la empresa .....	29.154	49.839
Otros gastos sociales .....	6.758	9.496
<b>Total .....</b>	<b><u>35.912</u></b>	<b><u>59.335</u></b>

**d) Plantilla media.**

El número medio de empleados durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 detallado por categorías profesionales y por sexos, ha sido el siguiente:

Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administradora.....	---	2	2
Dirección financiera.....	1	---	1
Secretaria .....	---	1	1
Comercial .....	1	---	1
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>6</b>

El número medio de empleados durante el ejercicio 2016 detallado por categorías profesionales y por sexos, fue el siguiente:

Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administradora.....	---	1	1
Dirección financiera.....	1	---	1
Auxiliar administrativo.....	---	1	1
Secretaria .....	---	1	1
Comercial .....	1	---	1
Encargado finca.....	1	---	1
Peón finca.....	1	1	2
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>9</b>

**20.- Operaciones con partes vinculadas.**

El detalle de los saldos deudores y acreedores con empresas del grupo y asociadas y partes vinculadas, y las principales características de los mismos, se presentan en las notas 12 y 16 anteriores.

En cuanto a las transacciones efectuadas con dichas partes vinculadas, las correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 han sido las siguientes:

	Sociedades vinculadas	Administradores	Total
<b>Ingresos:</b>			
· Ingresos por arrendamientos	15.726		15.726
· Prestación de servicios de gestión:	15.025		15.025
	<u>30.751</u>	<u>==</u>	<u>30.751</u>
<b>Gastos:</b>			
· Gastos de personal:			
- Retribuciones:		152.740	152.740
	<u>==</u>	<u>152.740</u>	<u>152.740</u>

En cuanto a las transacciones efectuadas con dichas partes vinculadas, las correspondientes al ejercicio 2016 fueron las siguientes:

	Sociedades del grupo	Sociedades asociadas	Administradores	Total
<b>Ingresos:</b>				
· Ingresos por arrendamientos .....	121.735	18.819	---	140.554
· De instrumentos financieros:				
- Ingresos financieros .....	33.119	---	---	33.119
	<u>154.854</u>	<u>18.819</u>	<u>---</u>	<u>173.674</u>
<b>Gastos:</b>				
· Trabajos realizados por otras empresas .....	143.307	---	---	143.307
· Gastos de personal:				
- Retribuciones .....	---	---	284.977	284.977
	<u>143.307</u>	<u>---</u>	<u>284.977</u>	<u>428.284</u>
<b>Adquisiciones de inmovilizado .....</b>	<u>---</u>	<u>4.165.800</u>	<u>---</u>	<u>4.165.800</u>

Las adquisiciones de inmovilizado fueron efectuadas por Atocha 24, C.B.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 no se han asumido obligaciones por cuenta de los administradores a título de garantía, igual que en el año anterior. Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales administradores de la Sociedad.

Los servicios prestados a partes vinculadas se negocian de forma similar a como se contratan con terceros. Los préstamos y créditos con partes vinculadas devengan un tipo de interés de mercado.

**21.- Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.**

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días.

La Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, establece que la información a suministrar en cumplimiento del mencionado precepto legal es la siguiente:

	30/06/2017	31/12/2016
	Días	
Período medio de pago a proveedores .....	1	11
Ratio de operaciones pagadas .....	---	11
Ratio de operaciones pendientes de pago .....	15	20
	Importe (€)	Importe (€)
Total pagos realizados .....	558.689	1.982.253
Total pagos pendientes .....	44.674	54.585

**22.- Combinaciones de negocios.**

- a) Con fecha 8 de mayo de 2017, se ha elevado a público el acuerdo adoptado por el Socio Único, constituido en Junta General con fecha 21 de marzo de 2017, según el cual se aprueba el balance de fusión al día 1 de enero de 2017 y la fusión por absorción de la empresa matriz de la Sociedad, Walinver 21 Group, S.L., produciéndose la disolución sin liquidación de la absorbida, la transmisión en bloque de su patrimonio social a la absorbente y la adquisición por título de sucesión universal, por parte de la Sociedad, de los derechos y obligaciones de la absorbida.

A los efectos de la mencionada fusión, el proyecto formulado por los administradores de la sociedad absorbente y de la sociedad absorbida recoge las siguientes condiciones:

- Considerar como balances de fusión los cerrados por las sociedades al 31 de diciembre de 2016.
- Determinar el día 1 de enero de 2017 como fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad absorbida se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente.

Dado que la sociedad absorbida es titular del 100% de las participaciones de la sociedad absorbente es necesario el aumento del capital de la sociedad absorbente y, por consiguiente, el correspondiente canje de acciones. La relación de canje se ha efectuado de acuerdo con los balances de fusión y, como consecuencia, la absorbente ha ampliado su capital social en 87.446 euros, mediante la emisión de 1.455 nuevas participaciones sociales de 60,10 euros cada una de ellas, con una prima de emisión de 38.497.579 euros. Estas participaciones, así como las que anteriormente ya poseía Walinver 21 Group, S.L., se atribuyen a los socios de la absorbida en proporción a su participación anterior en el capital social de ésta.

La operación de fusión se acoge al Régimen de Neutralidad Fiscal contenido en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley 27/2014 del impuesto sobre sociedades.

Con fecha 1 de enero de 2017 se han reconocido en la Sociedad los activos y pasivos recibidos por su valor contable previo, según el siguiente detalle:

**WALINVER 21 GROUP, S.L.**

<u>ACTIVO</u>	<u>Saldo</u> 01/01/2017	<u>PASIVO</u>	<u>Saldo</u> 01/01/2017
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>45.498.992</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>18.853</b>
Inversiones financieras emp. grupo a LP	44.688.647	Deudas con empresas del grupo y asociadas	6.928
Activos por impuesto diferido	810.345	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11.925
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>131.103</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	21.305		
Inversiones financieras empresas grupo a CP	47.733		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	62.065		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>45.630.095</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>18.853</b>

Los activos y pasivos recíprocos han quedado cancelados con fecha 1 de enero de 2017.

El valor razonable de las cuentas a cobrar adquiridas se corresponde con su valor contable.

Los ingresos y gastos se han imputado en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad desde el 1 de enero del 2017, fecha de efectos contables de la fusión.

Dado que la operación se ha contabilizado por los importes contables por los que figuraban los activos y pasivos en la sociedad transmitente, no se han generado impuestos diferidos.

- b) Con fecha 8 de mayo de 2017, se ha elevado a público el acuerdo adoptado por el Socio Único, constituido en Junta General con fecha 21 de marzo de 2017, según el cual se aprueba el balance de escisión al día 1 de enero de 2017 y la escisión parcial de la sociedad y constitución de la sociedad beneficiada Walinver

Participaciones y Activos, S.L., consistente en la segregación de las unidades económicas realizadas a través de sociedades participadas mayoritariamente, en favor de la sociedad de nueva constitución mencionada.

Los elementos del activo y del pasivo que se han transmitido a la sociedad beneficiaria tienen un valor contable de 60.547.810 euros, correspondiendo íntegramente a inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (ver nota 11).

Como consecuencia de la referida cesión, la sociedad beneficiaria de la escisión se ha subrogado personalmente y a título universal en todos los derechos y obligaciones derivados de las relaciones jurídicas dimanantes de los elementos patrimoniales que a la misma se incorporan, a título de sucesora universal.

A los efectos de la mencionada escisión, el proyecto formulado por los administradores de la Sociedad recoge las siguientes condiciones:

- Considerar como balance de escisión el contenido en las cuentas anuales del ejercicio 2016 de la Sociedad.
- Determinar el día 1 de enero de 2017 como fecha a partir de la cual las operaciones correspondientes a los activos cedidos se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad beneficiaria.

La relación de canje se ha efectuado de acuerdo con el balance de escisión y, como consecuencia, la Sociedad ha reducido sus fondos propios en el importe del patrimonio aportado, es decir, 60.547.810 euros, de los cuales 129.636 euros corresponden a una reducción de capital mediante la amortización de 2.157 participaciones, correspondientes a los socios de la Sociedad en proporción a su participación anterior en el capital social de ésta.

La operación de fusión se acoge al Régimen de Neutralidad Fiscal contenido en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley 27/2014 del impuesto sobre sociedades.

Dado que la operación se ha contabilizado por los importes contables por los que figuraban los activos y pasivos en la sociedad transmitida, no se han generado impuestos diferidos.

### **23.- Hechos posteriores significativos.**

Con excepción de lo mencionado a continuación, no ha habido hechos dignos de mención en los días transcurridos desde el 30 de junio de 2017 hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios.

- a) Con fecha 28 de septiembre de 2017 la sociedad ha adquirido dos inmuebles ubicados en Sevilla. Ambos edificios forman un conjunto único con una superficie construida total de 702 metros cuadrados aproximadamente. En la planta baja, se desarrollará una actividad comercial y en las plantas 1ª, 2ª y 3ª se mantendrá su uso residencial para su arrendamiento. El precio conjunto ha sido abonado con fondos de la Sociedad y asciende a 6.400.000 euros (IVA no incluido).
- b) La sociedad tiene muy avanzado un proceso de reestructuración de su financiación bancaria, cancelando el 100% de su deuda hipotecaria y pólizas bancarias a corto plazo por un importe total de 30 millones de euros. El nuevo préstamo tendría un vencimiento de 10 años y sería por un importe de 53 millones de euros.

### **24.- Información sobre medio ambiente.**

La actividad que realiza la Sociedad no provoca contingencias relacionadas con la protección del medioambiente. Por ello, la Sociedad no dispone de sistemas significativos que se hayan incorporado al inmovilizado material a fin de minimizar el impacto medioambiental y proteger y mejorar el medioambiente. Tampoco se han incurrido en gastos significativos con los fines descritos.

**25.- Operaciones con partes vinculadas**

Los administradores han percibido remuneraciones en concepto de sueldos y salarios por importe de 152.740 euros durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (284.977 euros en 2016).

La Sociedad no ha contraído ninguna obligación en materia de pensiones o seguros de vida a favor de ninguno de los administradores a 30 de junio de 2017.

A 30 de junio de 2017, los administradores mantienen saldos en cuenta a su favor por importe de 2.199.998 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2016).

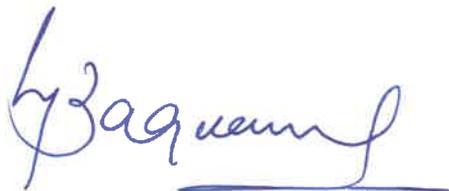
**26.- Otra información.**

- a) La Sociedad, por necesidades de su actividad, deposita avales ante ciertos organismos. A 30 de junio de 2017, los avales concedidos a la Sociedad por parte de diferentes entidades financieras ascienden a 4.339 euros, mismo importe que en 2016.
- b) Los honorarios satisfechos por la auditoría de los presentes estados financieros intermedios ascienden a 5.000 euros (3.649 euros por la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2016 realizada por otros auditores).
- c) Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 ni durante el ejercicio 2016, los miembros del Consejo de Administración no han efectuado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, modificada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad las situaciones de conflicto de intereses, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad, así como las actividades desarrolladas por cuenta propia o cuenta ajena que entrañan una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

**FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS DEL PERIODO DE SEIS MESES**  
**TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017**

Las presentes cuentas anuales que se incluyen en las páginas 1 a 37 anteriores han sido formuladas por el Consejo de Administración en Madrid, a 29 de septiembre de 2017.



Fdo: D. Herminio García-Baquero Arias



Fdo: Dª. María Elena García-Baquero Arias



Fdo: Dª. María Luisa García-Baquero Arias