

**Colonial Invest, S.L.  
(Sociedad Unipersonal)**

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

COLONIAL INVEST S.L.U.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(EUROS)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2016	31.12.2015	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2016	31.12.2015
				<b>PATRIMONIO NETO</b>			
				<b>FONDOS PROPIOS</b>			
				Capital suscrito		3.010	3.010
				Prima de asunción		9.990	9.990
				Reservas		(314)	(314)
				Resultado de ejercicios anteriores		(4.339)	(2.781)
				Resultado del ejercicio		(376)	(1.558)
				<b>Total patrimonio neto</b>	<b>Nota 6</b>	<b>7.971</b>	<b>8.347</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		3	-	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		8	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 5	7.977	8.347	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>8</b>	<b>-</b>
<b>Total activo corriente</b>		<b>7.980</b>	<b>8.347</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>7.980</b>	<b>8.347</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>7.980</b>	<b>8.347</b>				

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2016.

COLONIAL INVEST, S.L.U.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(EUROS)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
Otros gastos de explotación	Nota 8	(376)	(1.558)
Resultado de explotación		(376)	(1.558)
Resultado antes de impuestos		(376)	(1.558)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		(376)	(1.558)
Resultado del ejercicio		(376)	(1.558)

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada al 31 de diciembre de 2016.

COLONIAL INVEST, S.L.U.

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

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

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(376)	(1.558)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)	-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)</b>	<b>(376)</b>	<b>(1.558)</b>

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

COLONIAL INVEST, S.L.U.

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

**B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
(EUROS)**

	Capital suscrito	Prima de asunción	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldo final a 31 de diciembre de 2014	3.010	9.990	(314)	(1.617)	(1.164)	9.905
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.558)	(1.558)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(1.164)	1.164	-
Saldo final a 31 de diciembre de 2015	3.010	9.990	(314)	(2.781)	(1.558)	8.347
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(376)	(376)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(1.558)	1.558	-
Saldo final a 31 de diciembre de 2016	3.010	9.990	(314)	(4.339)	(376)	7.971

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.

## **Colonial Invest, S.L.U.**

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

### **1. Actividad de la sociedad**

Colonial Invest, S.L.U., en adelante la Sociedad, con domicilio social en Avenida Diagonal 532 de Barcelona, fue constituida como sociedad limitada y con carácter unipersonal en España, por un periodo de tiempo indefinido mediante escritura autorizada el día 17 de noviembre de 2011 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 25 de noviembre de 2011.

La Sociedad tiene por objeto las actividades inmobiliarias. Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

Dichas actividades podrán ser realizadas por la Sociedad bien sea directa o indirectamente, incluso mediante su participación en otras sociedades de objeto idéntico o análogo.

La Sociedad se constituyó mediante escritura de constitución de sociedad limitada unipersonal con un capital social de 3.000 euros, distribuido en 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 4 de julio de 2014, se realizó una ampliación de capital de 10.000 euros mediante la creación de 10 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una y con una prima de asunción de 9.990 euros. A 31 de diciembre de 2016 el capital social de la Sociedad asciende a 3.010 euros divididos en 3.010 participaciones.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

La Sociedad está integrada en el Grupo Colonial cuya Sociedad Dominante es Inmobiliaria Colonial, S.A., con domicilio social en Avenida Diagonal 532, Barcelona, siendo esta sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del grupo Inmobiliaria Colonial, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2015 fueron aprobadas en la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2016 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

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

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

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por el Administrador Único de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad (en adelante "PGC") aprobado por el Real Decreto 1514/2007 junto con el Real Decreto 1159/2010 por el que se modifican determinados aspectos del PGC y sus adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

#### **b) Imagen fiel**

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenido, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, se someterán a la aprobación por parte del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 fueron aprobadas por la el Socio Único el 30 de junio de 2016.

#### **c) Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Administrador Único ha formulado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

#### **d) Comparación de la información**

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

#### **e) Agrupación de partidas**

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

#### **f) Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2015.

### **3. Aplicación del resultado**

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

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

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

#### **a) Instrumentos financieros**

**Activos financieros –**

**Clasificación –**

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguiente categoría:

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

*Valoración inicial –*

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

*Valoración posterior –*

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

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

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

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o a un precio de venta más un interés.

**b) Moneda funcional**

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

**c) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

**d) Corriente / no corriente**

En el balance de situación adjunto se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento igual o inferior a un año, y no corrientes si su vencimiento supera dicho periodo.

**e) Provisiones y pasivos contingentes**

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

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

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

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

La Sociedad no tiene ningún pasivo contingente al cierre del ejercicio.

#### **f) Impuestos sobre beneficios**

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura.

#### **g) Ingresos y gastos**

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

#### **h) Transacciones con vinculadas**

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

## **5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

Los importes mantenidos al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son de libre disposición.

## **6. Fondos propios**

### ***a) Capital social***

El capital social de la Sociedad al 31 de diciembre del 2016 y 2015 está representado por 3.010 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, Inmobiliaria Colonial, S.A. cuenta con una participación del 100%.

### ***b) Prima de asunción***

El saldo de la cuenta "Prima de asunción" del balance de situación abreviado adjunto se originó como consecuencia de la ampliación de capital descrita anteriormente y en la Nota 1.

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

### ***c) Reserva legal***

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, dicha reserva no se encuentra constituida.

### ***d) Otras reservas***

La Sociedad constituyó una reserva negativa por importe de 314 euros correspondientes a los gastos derivados de la ampliación de capital llevada a cabo el 4 de Julio de 2014 (Nota 1).

### ***e) Unipersonalidad***

La Sociedad tiene el carácter de unipersonal de acuerdo con lo que se establece en el artículo 12 de la Ley de Sociedades de Capital. La Sociedad no tiene contratos mantenidos con su Socio Único, Inmobiliaria Colonial, S.A.

## **7. Administraciones Públicas y situación fiscal**

No existen ajustes a la base imponible en los ejercicios 2016 y 2015, por lo que la misma coincidirá con el resultado contable a dicho periodo.

La Sociedad consolida fiscalmente en el Grupo 6/08 del cual Inmobiliaria Colonial, S.A. es la sociedad cabecera.

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los ejercicios siguientes. Sin embargo, el importe final a compensar por

dichas pérdidas fiscales podría ser modificado, como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron. A 31 de diciembre de 2016, las bases imponibles negativas generadas por la Sociedad pendientes de compensación se recogen en el siguiente cuadro:

Ejercicio	Bases Imponibles
2011	319
2012	746
2013	552
2014	1.164
2015	1.558
2016	376
<b>Total</b>	<b>4.715</b>

Tal y como se ha indicado anteriormente, la Sociedad forma parte del grupo de consolidación fiscal 6/08, por lo que determinadas operaciones de la Sociedad con otras sociedades del grupo son eliminadas de la base imponible, difiriendo su inclusión en la base imponible consolidada/aportada al grupo fiscal, hasta el momento en que dicho resultado se materialice ante terceros. Asimismo, el régimen de consolidación fiscal permite que las sociedades dentro del perímetro de consolidación, con bases imponibles positivas puedan beneficiarse de las bases imponibles negativas de otras sociedades del grupo de consolidación fiscal. En la tabla siguiente se presenta la conciliación entre la base imponible negativa y la base imponible negativa consolidada, resultante de aplicar los ajustes anteriores a la sociedad:

	Euros
<b>Bases imponibles negativas individuales</b>	<b>4.715</b>
Ajustes por operaciones entre sociedades del grupo fiscal	-
Ajustes por compensación de bases imponibles positivas y bases imponibles negativas de sociedades del grupo de consolidación fiscal	(3)
<b>Total bases imponibles negativas</b>	<b>4.712</b>
-registradas contablemente	-
-no registradas contablemente	4.712

#### *Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras -*

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. La cabecera del Grupo Fiscal presentó en el ejercicio 2015 liquidaciones complementarias para los ejercicios 2011 a 2014, rompiendo para estos ejercicios la prescripción del Impuesto de Sociedades.

No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la Sociedad como consecuencia de una eventual inspección.

#### **8. Ingresos y gastos**

Al cierre del ejercicio 2016 y 2015 el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, corresponde íntegramente a servicios exteriores y tributos que ascienden a 376 euros y 1.558 euros, respectivamente.

Asimismo, la Sociedad no tiene contratado personal.

#### **9. Operaciones con partes vinculadas**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no ha realizado operaciones ni tiene saldos pendientes con las empresas del Grupo.

#### **10. Retribuciones y otras prestaciones al Administrador Único**

Durante los ejercicios 2016 y 2015, el Administrador Único y su representante no han devengado retribuciones ni sueldos y salarios. Asimismo, a 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existen, con el representante del Administrador Único, anticipos o créditos concedidos, compromisos adquiridos en materia de pensiones o premios de jubilación, seguros de vida o indemnizaciones especiales, ni obligaciones en materia de pensiones y/o seguros de vida.

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no tiene Alta Dirección, siendo gestionada por su Socio Único, Inmobiliaria Colonial, S.A.

#### **11. Otra información**

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

El período medio de pago a proveedores para el año 2016 y 2015 es de 23 y 1 días; respectivamente.

***Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte del Administrador Único y personas vinculadas -***

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

#### **12. Hechos posteriores**

No se han producido hechos posteriores significativos al cierre del ejercicio 2016.

Diligencia que extiendo yo, el representante del Administrador Único, para dejar constancia de que las cuentas anuales individuales de Colonial Invest, S.L.U. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, formuladas por el Administrador Único en la reunión del día 31 de marzo de 2017, son las que constan en 7 folios, impresos en su anverso y su reverso, de las que he visado un ejemplar en todos sus folios, en prueba de conformidad con su contenido íntegro, suscriben a continuación de la presente diligencia en Barcelona, a 31 de marzo de 2017.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a series of vertical strokes and a long, sweeping flourish extending to the right.

---

Fdo: D. Pedro Viñolas Serra

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