

HOFINAC REAL ESTATE, S.L.
(Sociedad Unipersonal)

Informe de auditoría independiente,
cuentas anuales al 31 de diciembre de 2015 e
informe de gestión del ejercicio 2015



INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

Al Socio Único de Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal):

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal), de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal) a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio 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.



Otras cuestiones

Las cuentas anuales de Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal) correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2014 fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión favorable sobre dichas cuentas anuales el 19 de junio de 2015.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal), la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Gonzalo Sanjurjo Pose

18 de mayo 2016



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/12537
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....
Informe sujeto a la normativa
reguladora de la actividad de
auditoría de cuentas en España es
.....

HOFINAC REAL ESTATE, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Cuentas anuales
e informe de gestión correspondiente
al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
 Balance a 31 de diciembre de 2015
 (Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	2015	Reexpresado 2014
Activo No Corriente	6	166.385.831	131.584.605
Inversiones inmobiliarias		155.067.849	118.817.849
Terrenos		61.104.006	33.690.233
Construcciones		93.963.844	85.127.616
Inversiones financieras a largo plazo	7	10.980.907	12.766.756
Créditos a terceros	7.1	9.107.648	11.170.106
Otros activos financieros	7.2	1.873.259	1.596.650
Activos por impuesto diferido	7.1 y 7.2	337.076	
Activo Corriente		24.710.858	4.344.342
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.126.235	556.737
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.3	134.445	
Deudores varios	12	991.363	546.958
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	427	9.779
Periodificaciones a corto plazo		21.330	20.867
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		23.563.292	3.766.738
Tesorería		23.563.292	3.776.738
Total Activo		191.096.689	135.928.947

Las notas 1 a 18 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2015.

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
 Balance a 31 de diciembre de 2015
 (Expresado en euros)

PASIVO	Nota	Reexpresado	
		2015	2014
Patrimonio Neto		134.460.358	134.251.819
Fondos Propios		135.327.124	134.251.819
Capital	9.1	24.943.470	24.943.470
Capital escriturado		24.943.470	24.943.470
Prima de emisión	9.1	118.241.139	118.241.139
Reservas	9.1	11.198.497	5.269.723
Legal y estatutarias		2.358.702	1.704.566
Otras reservas		8.839.795	3.565.157
Resultados de ejercicios anteriores	9.2	-20.131.287	-26.018.517
Resultados negativos de ejercicios anteriores		-20.131.287	-26.018.517
Resultado del ejercicio	3	1.075.305	11.816.004
Ajustes por Cambios de Valor		-866.766	
Operaciones de cobertura		-866.766	
Pasivo No Corriente		52.793.444	1.596.650
Deudas a largo plazo	11	52.793.444	1.596.650
Deudas con entidades de crédito	11.1	49.716.344	-
Derivados	11.2	1.203.842	-
Otros pasivos financieros	11.2	1.873.258	1.596.650
Pasivo Corriente		3.842.888	80.474
Deudas a corto plazo	11	3.256.596	
Deudas con entidades de crédito	11.1	3.256.596	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	586.292	80.474
Proveedores	11.6	19.461	80.473
Pasivos por impuesto corriente	12	-	
Otras deudas con las Administraciones Públicas		566.831	1
Total Patrimonio Neto y Pasivo		191.096.690	135.928.947

Las notas 1 a 18 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2015.

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
 Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente
 al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015
 (Expresado en euros)

Operaciones Continuas	Nota	31 de diciembre de 2015	(Reexpresado) 31 de diciembre de 2014
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	9.835.426	9.828.940
Prestación de servicios		9.835.426	9.828.940
Gastos de personal		(49.788)	-
Sueldos, salarios y asimilados		(42.476)	-
Cargas sociales		(7.312)	-
Otros gastos de explotación		(1.634.328)	-1.737.458
Servicios exteriores	13.2	(421.499)	-666.776
Tributos	13.3	(1.212.829)	-1.070.682
Amortización del inmovilizado	5	(6.108.738)	-3.804.573
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5	-	12.997.269
Otros resultados		1.474	28
Resultado de Explotación		2.044.046	17.284.207
Ingresos financieros	13.4	-	1.870
- En terceros		-	1.870
Gastos financieros	13.5	(745.214)	(5.470.073)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(356.037)	(518.687)
Por deudas con terceros		(389.177)	(4.951.388)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(223.527)	-
Resultados por enajenaciones y otros		(223.527)	-
Resultado Financiero	11.1	(968.741)	(5.468.203)
Resultado Antes de Impuestos	11.1	1.075.305	11.816.004
Impuestos sobre beneficios		-	-
Resultado del Ejercicio		1.075.305	11.816.004

Las notas 1 a 18 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2015.

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
 Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente
 al ejercicio finalizado anual el 31 de diciembre de 2015
 (Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015

	Nota	Reexpresado	
		31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3, 11	1.075.305	11.816.004
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(866.766)	
Operaciones de cobertura		(1.203.842)	
(Efecto Impositivo)		337.076	
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		208.539	11.816.004

Las notas 1 a 18 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2015.



Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015

(Expresado en euros)

B) Estado de cambios en el patrimonio neto

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes de cambio de valor	Total
Saldos al 1 de Enero del 2014	11.805.566	-	4.159.785	(36.007.958)	11.099.379	-	(8.943.228)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	11.816.004	-	11.816.004
Operaciones con socios							
Aumentos de capital	13.137.904	118.241.139	-	-	-	-	131.379.043
Distribución del beneficio de 2013	-	-	1.109.938	9.989.441	(11.099.379)	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2014 (saldos reexpresados)	24.943.470	118.241.139	5.269.723	-26.018.517	11.816.004	-	134.251.819
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.075.305	(866.766)	208.539
Operaciones con socios							
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del beneficio de 2014	-	-	654.136	11.161.867	(11.816.004)	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2015	24.943.470	118.241.139	5.923.859	(14.856.650)	1.075.3045	(866.766)	134.460.358



Las notas 1 a 18 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2015.

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
 Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015
 (Expresado en euros)

		Reexpresado	
	Nota	2015	2014
A) FUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		7.529.885	(135.674.831)
1 Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.075.305	11.816.003
2 Ajustes del resultado		4.087.788	(8.999.130)
a) Amortización del inmovilizado (+)	5	6.108.738	3.804.573
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	5	-	(12.997.269)
g) Ingresos financieros (-)	12.4	-	(1.870)
h) Gastos financieros (+)	12.5	968.741	5.470.073
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		(2.989.692)	(5.274.636)
3 Cambios en el capital corriente		3.192.451	-133.023.502
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(569.499)	(143.905)
c) Otros activos corrientes (+/-)		(464)	984.703
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		505.818	(164.694)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		3.256.596	(32.720.003)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		-	(100.979.602)
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(825.659)	(5.468.203)
a) Pagos de intereses (-)		(825.659)	(5.470.073)
c) Cobros de intereses (+)		-	1.870
Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		7.529.885	(135.674.831)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(40.572.889)	(254.153)
6 Pagos por inversiones (-)	5	(40.572.889)	(254.153)
d) Inversiones inmobiliarias		(42.358.739)	(254.153)
e) Otros activos financieros		1.785.850	-
8 Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(40.752.889)	
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		52.839.563	131.379.043
9 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	9	-	131.379.043
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		-	131.379.043
10 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		52.839.563	-
a) Emisión			
2. Deudas con entidades de crédito (+)		54.543.082	-
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(1.703.519)	
Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)		52.839.563	131.379.043
E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)		19.796.559	(4.549.940)
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	8	3.766.733	8.316.673
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	23.563.292	3.766.733

Las notas 1 a 18 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2015.

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015
(Expresada en euros)

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

HOFINAC REAL ESTATE, S.L.(Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad) se constituyó como sociedad limitada el 15 de septiembre de 2000 bajo la denominación de GIC REAL ESTATE ESPAÑA, S.L. (Sociedad Unipersonal). Se produjo el cambio de denominación a MS EDIFICIO SANTA HORTENSIA, S.L., así como la pérdida de unipersonalidad, el 13 de enero de 2006. Cambio de nuevo su denominación por la actual el 21 de mayo de 2014.

Con fecha 21 de mayo de 2014, se procede a la compraventa por parte de HOFINAC B.V., sociedad perteneciente al Grupo Finaccess, S.A.P.I. de C.V., de la totalidad de las participaciones sociales que las sociedades CECEIS Bank Deutschland GmbH y MSEOF Avenida, B.V. poseían de HOFINAC REAL ESTATE, S.L. de la Sociedad.

El domicilio social actual se encuentra en Pza. Pablo Ruiz Picasso, 1 plta 43, 28020 en Madrid.

Su objeto social, que coincide con su actividad principal, es la adquisición y explotación comercial de bienes inmuebles.

En la actualidad la Sociedad dispone de dos inmuebles y 36 plazas de aparcamiento situados en Madrid. Un inmueble está situado en la calle Santa Hortensia nº 26-28. El edificio se encuentra íntegramente arrendado a un único inquilino, siendo su porcentaje de ocupación a 31 de diciembre de 2015 del 100%, el mismo que a 31 de diciembre de 2014. El contrato de arrendamiento tiene como fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2023. El segundo inmueble y las plazas de garaje han sido adquiridos durante el ejercicio 2015 y están situados en el número 73 de la calle Serrano de Madrid y en Paseo de la Castellana número 44, respectivamente. (Nota 5)

La Sociedad pertenece en un 100% a la sociedad de nacionalidad holandesa HOFINAC, B.V., su socio único (véase nota 9.1)

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad si tiene personal, mientras que al 31 de diciembre de 2014, no contaba con personal. La gestión administrativa y de los activos es parcialmente realizada por terceros.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Imagen fiel

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010, y con lo dispuesto en la Orden Ministerial 1228/1994, de 28 de diciembre de 1994 del Ministerio de Economía y Hacienda, por la que se aprobó la adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, así como los desgloses de información en memoria en relación a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad, y también la veracidad de los flujos incorporados al estado de flujos de efectivo.

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores solidarios de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación por el Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

2.2. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los valores en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad realiza un juicio de valor para seleccionar una variedad de métodos y hacer hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance. La Sociedad ha utilizado el análisis de flujos de efectivo descontados para varios activos financieros disponibles para la venta que no se negocian en mercados activos.

Valor razonable de la Inversión Inmobiliaria

La Sociedad obtiene anualmente valoraciones de expertos independientes para sus inversiones inmobiliarias.

Los Administradores realizan una evaluación del valor de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes.

Los Administradores estiman que su valor en uso no difiere significativamente de su valor razonable.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información ante la actual situación de mercado, la Sociedad han encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de un intervalo de valores razonables. En la realización de dicha valoración, el experto independiente utiliza una serie de fuentes, incluyendo:

- i) Precios actuales en un mercado activo de propiedades de similar naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii) Precios recientes de propiedades en otros mercados activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii) Descuento de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización y condición, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejarán la incertidumbre del factor tiempo. Así mismo, se tienen en cuenta en la determinación del valor obtenido mediante esta técnica, los posibles usos futuros a dar a determinadas superficies de los inmuebles propiedad de la Sociedad.

En la nota 5.2 se detallan las hipótesis utilizadas para calcular el valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

Activos por impuesto diferido

Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas bases imponibles negativas pendientes de compensar y diferencias temporarias para las que es probable que la Sociedad disponga

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015
(Expresada en euros)

de ganancias fiscales futuras que permitan la recuperación de estos activos. Para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, los Administradores Solidarios estiman los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles. Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad tiene bases imponibles negativas no contabilizadas y pendientes de compensar en ejercicios futuros por importe de 6.777.266 euros (7.659.311 euros en 2014) (Nota 12).

Los Administradores Solidarios han decidido no registrar impuesto diferido activo por este concepto, ni por los gastos financieros pendientes de ser deducidos en ejercicios futuros y otros conceptos descritos en la Nota 12.

2.3. Comparación de la información

Las cuentas anuales se 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, el estado de flujos de efectivo y de la memoria correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014.

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2015 no es comparable con la del ejercicio 2014 debido a los siguientes ajustes y reclasificaciones:

Algunos importes correspondientes al ejercicio 2014 han sido reclasificados en las presentes cuentas anuales con el fin de hacerlas comparables con las del ejercicio actual y facilitar su comparación. La reclasificación incluida ha sido la siguiente:

Euros	D	(H)
Importe neto de la cifra de negocios	466.667	
Otros gastos de explotación		466.667

Los importes devengados correspondientes a los incentivos de rentas concedidos al arrendatario del inmueble sito en la calle Santa Hortensia para acometer las obras de acondicionamiento del inmueble deben de ser consideradas como menor renta, al considerarse un incentivo a su permanencia, y por consiguiente como menor cifra de negocios.

Adicionalmente, los Administradores, tras evaluar la novación del contrato firmado en 2013 con el arrendatario de uno de los edificios, han decidido reexpresar los estados financieros del 2014, con el objetivo de incorporar en el ejercicio correspondiente el importe del devengo de la aplicación de la linealización del descuento concedido durante el primer año, así la cifra de negocios del ejercicio 2014 difiere del importe formulado en 5.275 miles de euros igual que el importe registrado bajo el epígrafe instrumentos financieros a largo plazo por el mismo importe.

En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior reexpresada, salvo cuando una norma contable específicamente establezca que no es necesario.

2.4. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta del ejercicio 2015 formulada por los Administradores Solidarios y que se espera sea aprobada por el Socio Único, es la siguiente:

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015
(Expresada en euros)

	2015
Base de reparto	
Saldo de cuenta de pérdidas y ganancias	1.075.305
	1.075.305
Aplicación	
Reserva legal	107.531
Resultados negativos de ejercicios anteriores	967.775
	1.075.305

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuable a los Socios.

La Sociedad cumple el artículo 273 de la Ley de Sociedades de Capital relativo a la aplicación del resultado. Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto contable 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 pueden ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

4.1. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "inversiones inmobiliarias" del balance recoge los valores del terreno y edificio, explotados en régimen de alquiler.

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

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

Los costes relacionados con grandes reparaciones se capitalizan en el momento en el que se incurren y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente gran reparación.

Los gastos de mantenimiento o reparación de la inversión inmobiliaria que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se registran en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil:

Construcciones	50 años
Instalaciones técnicas	8 años
Otras instalaciones	15 años

En la fecha de cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la

pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

4.2. Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar: Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados, con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, caso en el que se clasificarían como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en el balance en "Clientes por ventas y prestación de servicios".

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

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

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

Así mismo se registran fianzas, las cuales se corresponden principalmente a los importes desembolsados a los propietarios de las oficinas y locales arrendados. Figuran registradas por los importes pagados, que no difieren significativamente de su valor razonable.

Bajo este epígrafe, la Sociedad registra las fianzas recibidas de los arrendatarios que son depositadas ante el organismo autonómico correspondiente, teniendo por tanto los importes registrados en el activo y en el pasivo con importes y vencimientos similares. Por esta razón, las mismas no se actualizan.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

Adicionalmente se registran como cuentas a cobrar los derechos reconocidos como consecuencia de los efectos de los incentivos de rentas concedidos a los arrendatarios.

4.3. Derivados financieros y cobertura contable

Sólo se designan como operaciones de cobertura aquellas que eliminan eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que desde su contratación se espera que ésta actúe con un alto grado de eficacia (eficacia prospectiva) y que exista una evidencia suficiente de que la cobertura ha sido eficaz durante la vida del elemento o posición cubierta (eficacia retrospectiva).

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015
(Expresada en euros)

Las operaciones de cobertura se documentan de forma adecuada, incluyendo la forma en que se espera conseguir y medir su eficacia, de acuerdo con la política de gestión de riesgos de la Sociedad.

La Sociedad para medir la eficacia de las coberturas realiza pruebas para verificar que las diferencias producidas por las variaciones del valor de los flujos del elemento cubierto y su cobertura se mantienen dentro de un rango de variación del 80% al 125% a lo largo de la vida de las operaciones, cumpliendo así las previsiones establecidas en el momento de la contratación.

Cuando en algún momento deja de cumplirse esta relación, las operaciones de cobertura dejan de ser tratadas como tales y son reclasificadas a derivados de negociación.

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica las operaciones de cobertura realizadas en la siguiente categoría:

Coberturas de flujos de efectivo: Cubren la exposición al riesgo de la variación en los flujos de efectivo atribuibles a cambios en los tipos de interés de los préstamos recibidos. Para cambiar los tipos variables por tipos fijos se contratan permutas financieras. La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura, que se ha determinado como cobertura eficaz, se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta afecta al resultado.

4.4. Patrimonio neto.

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

4.5. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Este epígrafe del balance de incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.6. Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo. No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su

valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

4.7. Impuestos corrientes y diferidos

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido. El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos. Los activos por impuesto diferido se registran para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

Para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, los Administradores estiman los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles. Dado que actualmente no es posible estimar razonablemente el momento en el que la Sociedad podrá compensar las bases imponibles negativas y otros créditos fiscales, los Administradores han decidido no registrar impuesto diferido activo por estos conceptos (Nota 12).

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto. Los activos y pasivos por impuesto diferido se clasifican dentro del pasivo y activo no corriente. Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación. En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

4.8. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de

sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión. Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

4.9. Reconocimiento de ingresos

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

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades, en concreto, los ingresos por arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato.

No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Dado que la Sociedad ha concedido aplazamientos de los pagos por alquiler en los distintos acuerdos con su único inquilino, el importe a cobrar a corto plazo correspondiente a los ingresos devengados no facturados se registra formando parte del saldo del epígrafe "Deudores varios" en el balance en el activo corriente, la parte a largo plazo en el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" en el activo no corriente.

4.10. Arrendamientos

Cuando la Sociedad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento financiero, el valor actual de los pagos por arrendamiento descontados al tipo de interés implícito del contrato se reconoce como una partida a cobrar. La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor actual de dicho importe, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que dichos intereses se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

4.11. Aspectos medioambientales

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, los Administradores consideran que dada la naturaleza de la actividad desarrollada por la Sociedad, su impacto es poco significativo.

4.12. Transacciones entre partes vinculadas

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

5. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

5.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido. Los administradores ha realizado el pertinente análisis considerando que el riesgo de crédito no es significativo tras valoración realizada en los instrumentos financieros.

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre es la siguiente:

	2015	Saldo reexpresado 2014
Depósitos y fianzas (Nota 7.2)	1.873.259	1.596.650
Créditos a terceros (Nota 7.1)	9.107.648	11.170.106
Administraciones Públicas a cobrar (Nota 12)	427	9.779
Deudores comerciales y cuentas a cobrar (Nota 7.1)	1.125.808	546.958
Efectivo y otros líquidos equivalentes (Nota 8)	23.563.292	3.766.738
	35.670.434	17.090.231

Actividades operativas

Los cobros de las rentas se realizan trimestralmente dentro de los 10 primeros días hábiles de mes de inicio del trimestre calendario.

A 31 de diciembre del 2015 no existen retrasos significativos en los cobros de las rentas. La calidad crediticia de los inquilinos, reduce el posible riesgo de impago del mismo. Ni Al 31 de diciembre de 2014 ni al 31 de diciembre de 2015, no existían saldos de clientes deteriorados en el balance de la Sociedad.

Actividades de inversión

El epígrafe "Otros activos financieros" del activo no corriente está compuesto por las fianzas de arrendamiento entregadas en las distintas comunidades autónomas. Su devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

Así mismo, es este epígrafe se incluyen los importes a largo plazo correspondiente a las linealizaciones y registros de los incentivos de rentas.

5.2. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés y el riesgo de inflación (ver Nota 7).

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debido a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambio en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable. La Sociedad ha suscrito con la entidad bancaria un contrato de cobertura de tipo de interés (Nota 7.3).

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de cambio ya que opera únicamente con euros, siendo ésta su moneda funcional y de presentación.

Otros riesgos de precio

La mayoría de los contratos de arrendamiento firmados entre Hofinac y los distintos inquilinos contemplan una actualización anual de las rentas conforme al IPC.

5.3. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Los pasivos corrientes de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2015, son totalmente cubiertos por el efectivo y otros equivalentes de efectivo, por lo que la Sociedad no presenta riesgos de liquidez inmediata.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el único inmueble de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2015 y 2014, son los siguientes (importes expresados en euros):

	2015	Saldo inicial	Altas / (Dotaciones)	Saldo final
Coste				
Terrenos		33.690.233	27.413.773	61.104.006
Construcciones		113.696.243	14.839.408	128.535.651



Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015
(Expresada en euros)

Instalaciones Técnicas	5.424.981	105.558	5.530.539
Otras instalaciones	24.000.000		24.000.000
Total coste adquisición	176.811.457	42.358.739	219.170.196

Amortización acumulada

Construcciones	-34.379.562	-2.425.838	-36.805.400
Instalaciones Técnicas	-2.570.530	-726.417	-3.296.947
Otras instalaciones	-21.043.516	-2.956.484	-24.000.000
Total amortización acumulada	-57.993.608	-6.108.739	-64.102.347

Valor neto contable	118.817.849,00	36.250.000	155.067.849
----------------------------	-----------------------	-------------------	--------------------

	2014	Saldo inicial	Altas / (Dotaciones)	Saldo final
--	------	---------------	----------------------	-------------

Coste

Terrenos	33.690.233			33.690.233
Construcciones	113.696.243			113.696.243
Instalaciones Técnicas	5.170.828	254.153,00		5.424.981
Otras instalaciones	24.000.000			24.000.000
Total coste adquisición	176.557.304	254.153		176.811.457

Amortización acumulada

Construcciones	-32.394.037	-1.985.524		-34.379.562
Instalaciones Técnicas	-1.991.767	-578.763		-2.570.530
Otras instalaciones	-19.803.231	-1.240.285		-21.043.516
Total amortización acumulada	-54.189.035,03	-3.804.573		-57.993.608

Deterioro

Deterioro Instalaciones Técnicas	-353.750	353.750		-
Deterioro Otras Instalaciones	-1.771.150	1.771.150		-
Deterioro Terrenos y B. Naturales	-2.486.269	2.486.269		-
Deterioro Construcciones	-8.386.101	8.386.101		-
Total Deterioro acumulado	-12.997.269	12.997.269		-

Valor neto contable	109.371.000	9.446.849		118.817.849
----------------------------	--------------------	------------------	--	--------------------

6.1 Descripción de los principales movimientos

Durante el ejercicio 2015 las altas de inversiones se deben principalmente a la adquisición de un edificio de oficinas sito en el número 73 de la calle Serrano de Madrid y 36 plazas de aparcamiento ubicadas en el inmueble de Paseo de la Castellana número 44, dicho importe se corresponde con precio pagado más los costes asociados a la adquisición que ascendieron a 42.272.047. Durante 2014, las altas de inversiones inmobiliarias se deben principalmente a reparaciones en construcciones incrementando el valor de estas. El importe de las adiciones del ejercicio 2015 ha ascendido a 42.358.738,79 euros (254.152,76 euros a 31 de diciembre de 2014).

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015
(Expresada en euros)

6.2 Otra información

La Sociedad tiene tres inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2015: dos edificios y 36 plazas de garaje. El porcentaje de ocupación de los edificios a 31 de diciembre de 2015 es del 100% (en 2014 la Sociedad tenía una única inversión inmobiliaria con una ocupación del 100%). El porcentaje de ocupación de las plazas de garaje es del 100%.

	<u>Sta.Hortensia</u>	<u>Serrano 73</u>	<u>Total</u>
Coste inicial de adquisición	176.917.015	42.253.181	219.170.196
Valor neto contable por inversión al 31 de diciembre de 2015	112.866.332	42.201.517	155.067.849
Valor según la valoración externa a 31 de diciembre de 2015	135.572.710	42.253.181	177.825.891

El destino de las inversiones inmobiliarias es el arrendamiento operativo para uso distinto del de vivienda. Los inmuebles se encuentran suficientemente asegurados mediante pólizas de seguro.

Al cierre de 2015 la Sociedad no ha registrado deterioro de inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2014, la Sociedad revirtió todo el deterioro de valor correspondiente a la inversión inmobiliaria por importe de 12.997.269,15 euros.

El edificio sito en la calle Serrano 73 y las 36 plazas de garaje se adquirieron durante ejercicio 2015 y la Sociedad ha estimado su valor recuperable como el precio de adquisición de ambas inversiones.

El importe recuperable del activo situado en la calle Santa Hortencia nº 26-28 se ha obtenido de la valoración realizada por un experto independiente al cierre del ejercicio, habiendo sido calculado mediante el método del descuento de flujos de efectivo futuros esperados, de acuerdo con lo mencionado en la Notas 2.4 y 4.

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un período de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La valoración de la inversión se realiza de conformidad con las declaraciones de la RIC Manual de Evaluación y Valoración publicada por The Royal Institution of Chartered Surveyors ("Libro Rojo"), con sede en Inglaterra.

La metodología para calcular el valor de mercado de bienes de inversión inmobiliaria consiste en la preparación de 7 años de las proyecciones de ingresos y gastos que se actualizará a fecha del balance mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 8 se calcula aplicando una tasa de retomo ("Exit Yield") de las proyecciones de los ingresos netos del año 8. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y análisis de la capitalización del rendimiento que está implícito en esos valores.

A fecha 31 de diciembre de 2015 y 2014 el importe de los elementos totalmente amortizados asciende a 24.000.000 euros.

A fecha de cierre del ejercicio, la Sociedad no tiene obligaciones contractuales por futuras reparaciones y costes de mantenimiento, dado que éstas son asumidas por el arrendatario en el caso de Serrano 73, mientras que en el caso de Santa Hortencia nº26-28 ambas partes asumen ciertas obligaciones, que por el momento la administración de la compañía no considera relevantes.

Los gastos de explotación en los que ha incurrido la Sociedad a lo largo del ejercicio, asociados a las inversiones inmobiliarias ascienden a 1.537.185 euros (1.863.637 euros en 2014).

18

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015
(Expresada en euros)

La inversión inmobiliaria sita en la calle Santa Hortensia nº 26-28 está garantizando los préstamos bancarios, cuyo capital pendiente asciende, a 31 de diciembre 2015, a 54.400.000 euros.

No se han capitalizado costes de intereses en los bienes registrados bajo este epígrafe.

El valor de mercado del inmueble ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por un experto valorador independiente.

6.3 Arrendamiento Operativo

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Con fecha 11 de marzo de 2015 la Sociedad adquirió un inmueble sito en el número 73 de la calle Serrano y 36 plazas de aparcamiento ubicadas en el inmueble Paseo de la Castellana número 44. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la Sociedad se subroga en la posición contractual de la parte vendedora bajo los contratos de arrendamientos suscritos y vigentes sobre los inmuebles. El 1 de enero de 2015 la parte vendedora, Hemera Capital, S.L. novó los contratos de arrendamiento suscritos con los arrendatarios Exane, S.A., Fortis Bank, S.A. Sucursal de España y BNP Paribas, S.A. Sucursal de España.

Respecto al único inmueble de la Sociedad al cierre del ejercicio 2014, con fecha 14 de noviembre de 2013, la Sociedad firmó una novación del contrato de arrendamiento operativo, con fecha efectiva desde el 1 de julio de 2013, en el que se establece una duración de 10 años, teniendo su vencimiento el 31 de diciembre de 2023 y en el que se establecieron determinados cambios en cuanto a los periodos de pago de las cuotas de arrendamiento. En dicha novación se acuerda la modificación de la renta por el arrendamiento del edificio en el cuarto trimestre de 2013 y a partir del 1 de enero de 2014. La renta anual pactada por el arrendamiento del edificio a partir del 1 de octubre de 2013 es de 9.579.902 euros. La renta a pagar por parte del arrendatario se incrementará durante todo el plazo de duración del contrato aplicando la variación del IPC referido al conjunto nacional. El arrendatario deberá pagar al arrendador mediante transferencia bancaria por trimestres naturales anticipados, en los primeros 20 días de los meses de enero, abril, julio y octubre.

El saldo de los epígrafes del balance "créditos a terceros" y "deudores comerciales y cuentas a cobrar-deudores varios" recoge los ingresos por arrendamiento, devengados y no cobrados que mantiene la Sociedad al cierre del ejercicio con los arrendadores. El mencionado saldo a cobrar, que corresponde al periodo de carencia que se acordó con el único inquilino al 31 de diciembre de 2014, se dará de baja a lo largo de la duración del contrato de arrendamiento, el cual vence en diciembre de 2023.

Los ingresos provenientes de dicho contrato para el ejercicio 2015 han ascendido a 9.835.425 euros (5.020.967 euros en 2014) (Nota 13.1), importe que comprende los ingresos provenientes del alquiler de las oficinas y plazas de parking, según lo establecido en el contrato.

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos se corresponden fundamentalmente con su amortización anual por importe de 6.108.738 euros (3.804.573 euros en 2014). Así mismo, en el ejercicio 2014 se revertió la totalidad de la provisión por deterioro por importe de 12.997.269 euros. En el contrato vigente de arrendamiento no hay cuotas contingentes.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables a 31 de diciembre son los siguientes:

	2015	2014
Hasta un año	10.472.979	9.599.062
Entre dos y cinco años	38.319.609	38.392.247
	48.792.588	47.995.309

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015
(Expresada en euros)

Tributos

Los tributos que gravan el uso de los inmuebles son satisfechos por el arrendatario. Aquellos que gravan la titularidad del inmueble deberán ser abonados igualmente por la arrendataria a su costa y en nombre y por cuenta de la arrendadora, en la mayor parte de los casos.

Seguros

La arrendataria es responsable de asegurar los inmuebles y cubrir unos mínimos acordados en el contrato de arrendamiento para alcanzar una cobertura suficiente.

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1 Préstamos y cuentas a cobrar a largo y corto plazo.

El detalle de los activos financieros incluidos en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

	2015	Reexpresado 2014
Activos financieros a largo plazo		
Fianzas depositadas (Nota 7.2)	1.873.259	1.596.650
Créditos a terceros	9.107.648	11.170.106
	10.980.907	12.766.756
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y cuentas a cobrar - Deudores varios	1.125.808	546.958
	1.125.808	546.958

El saldo de los epígrafes del balance "Créditos a terceros" y "Deudores comerciales y cuentas a cobrar - Deudores varios" recoge los ingresos por arrendamiento, devengados y no cobrados que mantiene la Sociedad al cierre del ejercicio con el único inquilino. El mencionado saldo a cobrar, se dará de baja a lo largo de la duración del contrato de arrendamiento, el cual vence en diciembre de 2023 (Nota 6.3). A 31 de diciembre de 2015 y 2014, los valores contables no difieren de forma significativa de sus valores razonables.

No existe a 31 de diciembre de 2015 y 2014 provisión por deterioro de las cuentas a cobrar.

7.2 Fianzas depositadas y depósitos constituidos

Los depósitos y fianzas constituidas a largo plazo se valoran por el valor razonable y conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos se encuentran sometidas al régimen de concierto de depósitos con la Comunidad Autónoma de Madrid. Según este régimen la Sociedad está obligada a depositar el 100% de las fianzas obtenidas del arrendatario del edificio de oficinas en el IVIMA (Instituto de la Vivienda de Madrid). Al igual que en el ejercicio pasado no existe una diferencia significativa entre el valor contable y el valor razonable. El vencimiento de las fianzas depositadas a largo plazo es similar al del contrato de arrendamiento suscrito con el único inquilino.

El importe de la fianza depositada, recibida del arrendatario único del inmueble asciende al 31 de diciembre de 2015 a 1.873.258,70 euros (al 31 de diciembre de 2014 ascendía a 1.596.650,36 euros) (Nota 11.4).

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
 Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015
 (Expresada en euros)

7.3 Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Euros						
	Activos financieros						
	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Total
Inversiones financieras:							
- Créditos a empresas	1.821.530	1.821.530	1.821.530	1.821.530	1.821.528	-	9.107.648
- Otros activos financieros	276.609	1.596.650	-	-	-	-	1.873.259
	276.609	3.418.180	1.821.530	1.821.530	1.821.528		10.980.907
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	134.445	-	-	-	-	-	134.445
- Deudores varios	991.363	-	-	-	-	-	991.363
	1.125.808						1.125.808
	1.402.417	3.418.180	1.821.530	1.821.530	1.821.528		12.106.715

	Euros						
	Activos financieros						
	2015	2016	2017	2018	2019	Años posteriores	Total
Inversiones financieras:							
- Créditos a empresas	2.062.458	1.821.530	1.821.530	1.821.530	1.821.530	1.821.528	11.170.106
- Otros activos financieros			1.596.650	-	-	-	1.596.650
	2.062.458	1.821.530	1.821.530	3.418.180	1.821.528	1.821.528	12.766.756
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:							
- Deudores varios	546.958	-	-	-	-	-	546.958
	546.958						546.958
	2.609.416	1.821.530	1.821.530	3.418.180	1.821.528	1.821.528	13.313.714

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

	2015	2014
Banco y caja	23.563.292	3.766.738
	23.563.292	3.766.738

9. PATRIMONIO NETO

9.1 Capital escriturado

El capital social a 31 de diciembre de 2013 estaba representado por 11.805.566 participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por la compañía de nacionalidad alemana CACEIS Bank Deutschland GmbH como banco custodio de "Morgan Stanley Real Estate Investments, GmbH" con domicilio social en Alemania y por la compañía de nacionalidad holandesa "MSEOF Avenida BV." al 50%, respectivamente, teniendo esta última el domicilio social en Holanda.

Con fecha 21 de mayo del año 2014, se procede a la compraventa de las participaciones sociales, la entidad

Caceis Bank Deutschland en nombre de Morgan Stanley P2 Value es dueña de 5.902.783 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas y la entidad MSEOF Avenida B.Y es dueña de 5.902.783 participaciones ambas representan el 50% del capital social de MS Edificio Hortensia S.L respectivamente. El precio de la venta queda establecido en 4.279.425 euros, correspondiendo a ambos vendedores un importe de 2.132.712 euros respectivamente.

En la fecha anteriormente mencionada, se firma un contrato de préstamo entre el Socio Único (HOFINAC, B.V) y la Sociedad, por el que el prestamista pone a disposición del prestatario un préstamo a largo plazo por un importe máximo de 131.379.043 euros. El préstamo tiene como finalidad cancelar de manera anticipada la financiación que la sociedad tiene concedida por parte de Credit Agricole por un importe total de

103.518.778 euros y los dos préstamos participativos por un importe total de 27.860.266 euros, concedido por sus dos socios, quedando de esta manera cancelada la deuda con terceros y con empresas del grupo.

Finalmente, con fecha 21 de mayo de 2014, se procede a realizar una ampliación de capital para la compensación del crédito que la Sociedad tiene con el Socio Único "Hofinac B.V", con la finalidad de dar cumplimiento al artículo 20 del Real Decreto 711996 que exige que todos los fondos propios de la Sociedad se vean incrementados por un total no inferior al importe en que se amortice anticipadamente un préstamo participativo. El aumento se produce por compensación del crédito que la Sociedad tenía contratado con el Socio Único.

La ampliación de capital se realiza por un importe de 13.137.904 euros, mediante la creación del mismo número de participaciones de 1 euro de valor nominal con una prima de emisión de 9euros por cada nueva participación (1 18.241.139 euros).

El capital social en 2014, como consecuencia de esta operación se vio aumentado, vía ampliación de capital, mediante la emisión de 13.137.904 participaciones de 1 euro de valor nominal, ascendiendo la suma total del capital suscrito a 24.943.470 euros a 31 de diciembre de 2014.

Al 31 de diciembre de 2015 el capital suscrito está representado por 24.943.470 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, suscritas y desembolsadas en su totalidad, al igual que al cierre del ejercicio 2014.

Prima de emisión de acciones

Esta reserva es de libre disposición.

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
 Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015
 (Expresada en euros)

9.2 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las reservas y los resultados de ejercicios anteriores son los siguientes:

	2015	2014 (Reexpresado)
Legal y estatutarias:		
- Reserva legal	2.358.702,34	1.704.566
	2.358.702,34	1.704.566
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	8.839.795	3.565.157
- Resultados de ejercicios anteriores	(20.131.287)	(26.018.517)
	(11.291.493)	(22.453.360)
	(8.932.791)	(20.748.794)

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital se ha de dotar un mínimo del 10 por 100 del beneficio del ejercicio a reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. Esta reserva sólo puede utilizarse para compensar pérdidas en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. y para ampliar capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado. También, bajo ciertas condiciones, se podrá destinar a aumentar el capital social. Las reservas a 31 de diciembre de 2015 ascienden a 11.198.496 euros los cuales 2.358.702 euros corresponden a reserva legal mientras que en el 2014 ascendieron a 1.704.566 euros en total.

La reserva legal no se encuentra totalmente dotada a 31 de diciembre de 2015.

Reservas voluntarias

Estas reservas son de libre disposición con las restricciones mencionadas en la nota 3.1.

10. PATRIMONIO NETO- AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR

El detalle y los movimientos de los ajustes por cambios de valor son los siguientes:

Ejercicio 2015	Saldo inicial	Ingresos / (gastos)	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Saldo final
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 11)	-	(866.766)		(866.766)
	-	(866.766)	-	(866.766)
Ejercicio 2014				
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 11.4)	-	-	-	-
	-	-	-	-

Durante el ejercicio 2015 Sociedad ha suscrito con el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA) un instrumento financiero de cobertura de tipos de interés (nota 11.4). Durante el presente 2014 se llevó a cabo la cancelación del instrumento de cobertura.

11. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

Pasivos financieros a largo plazo						
	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Total	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Débitos y partidas a pagar (Nota 11.1)	49.716.344	-	-	-	49.716.344	-
Derivados de cobertura (Nota 11.2)	-	-	1.203.842	-	1.203.842	-
Fianzas recibidas (Nota 11.3)	-	-	1.873.259	1.569.650	1.873.259	1.569.650
	49.716.344		3.077.101	1.569.650	52.793.445	1.596.650

Pasivos financieros a corto plazo						
	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Total	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Débitos y partidas a pagar (Nota 11.1)	3.256.596	-	19.461	80.472	3.276.057	80.472
	3.256.596		19.461	80.427	3.276.057	80.427

11.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

	2015	2014
A largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	49.716.344	-
A corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	3.256.596	-
	52.972.940	

Con fecha de 29 de junio de 2015 la entidad bancaria Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. concedió a la Sociedad un préstamo por importe nominal de 54.400.000 euros, por un plazo de 10 años (vencimiento en su totalidad en julio de 2025), y pago de intereses trimestral a la tasa de interés de EURIBOR (European Interbank Offered Rate) más 1.50% (1.505% al cierre de 2015). El pago del principal se hará igualmente mediante amortizaciones trimestrales que iniciaron en octubre de 2015 y que varían entre 744.000 y 941.000 euros, aproximadamente, y un pago final en julio de 2025 por 21.700.000 euros. La diferencia entre el valor nominal concedido y el importe registrado en balance se corresponde con los gastos de formalización de deudas.

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015
(Expresada en euros)

Vencimiento	Euros
2016	3.256.596
2017	2.996.933
2018	3.079.581
2019	3.164.508
+2019	38.647.832
TOTAL	52.972.940

Durante el 2014, tras la entrada del actual socio, supuso una reestructuración de la deuda financiera y con ello la cancelación del préstamo que tenía con la entidad bancaria "Credit Agricole Corporate and Investment Bank"

Los gastos por intereses devengados por los préstamos con la entidad bancaria han ascendido a 356.037,06 euros en 2015 (2.679.893,23 euros en 2014) (Nota 1 3.5).

11.2 Derivados y otros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

	2015	2014
A largo plazo		
Derivados de cobertura	1.203.842	-
Fianzas recibidas	1.873.259	1.569.650
A corto plazo		
Débitos y partidas a pagar	19.460	80.472
	3.096.561	1.650.122

Derivados:

La Sociedad utiliza productos financieros derivados, principalmente, para eliminar o reducir significativamente los riesgos de tipo de interés. Estos productos han sido contratados para cubrir el riesgo de la variación que pueda experimentar el tipo de interés de cara al pago de los intereses de los préstamos bancarios, cubriendo las fluctuaciones de tipo de interés

Durante el presente ejercicio, la Sociedad ha suscrito con el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA) un instrumento financiero de cobertura de tipos de interés, asociado al préstamo otorgado por la misma entidad financiera para la adquisición del inmueble sito en Serrano.

Las características del instrumento financiero a cierre del ejercicio 2015 son las siguientes:

Clasificación	Tipo	Importe	Vencimiento
Cap de tipo de Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	54.400.000	28/07/2025

Fianzas Recibidas

La Sociedad ha recibido fianzas por parte del arrendatario del inmueble mencionado en la nota 1 por importe de 1.873.258,70 euros (1.596.650,36 en 2014), depositadas a su vez en el organismo autonómico correspondiente (Nota 7.2).

El vencimiento de las fianzas recibidas a largo plazo es similar al del contrato de arrendamiento suscrito con los inquilinos de las inversiones inmobiliarias. Al igual que en el ejercicio pasado no existe una diferencia significativa entre el valor contable y el valor razonable.

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
 Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015
 (Expresada en euros)

Fianzas recibidas	A 31 de diciembre de 2015	A 31 de diciembre de 2014
Vencimiento a cuatro años	276.607	
Vencimiento a cinco años o más	1.596.650	1.596.650
	1.873.257	1.596.650

Fianzas depositadas	A 31 de diciembre de 2015	A 31 de diciembre de 2014
Vencimiento a cuatro años	276.607	
Vencimiento a cinco años o más	1.596.650	1.596.650
	1.873.257	1.596.650

Cumplimiento de ratios financieros:

La Sociedad deberá cumplir en todo momento durante la vida del préstamo con una serie de covenants financieros de cobertura de deuda y porcentaje de préstamo frente al valor de los activos asociados al Préstamo Senior.

Estos son los covenants vigentes durante el año 2015 (en 2014 no existía deuda con entidades de crédito). Las obligaciones relativas al cumplimiento de Ratios son las siguientes:

- Ratio LTV: El Prestatario deberá cumplir, en todo momento, durante la vigencia del contrato, el Ratio Loan To Value Total y el Ratio Loan To Value de los Inmuebles Sociedad no sea superior al 40%.
- Ratio RCSD: El Prestatario deberá cumplir, en todo momento, durante la vigencia del contrato con un Ratio de Cobertura de Servicio Anual de la Deuda de 1,15x.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad han cumplido dichos ratios.

Otras cuentas a pagar

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 detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	Días
Periodo medio de pago a proveedores	42
Ratio de operaciones pagadas	42
Ratio de operaciones pendientes de pago	-
	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.824.472
Total pagos pendientes	7.460

Dado que dicha ley es aplicable a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2015, no se muestra información comparativa al respecto.

12. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos a cobrar relativos a activos fiscales al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

Otros Créditos con las Administraciones Públicas

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto sobre el Valor Añadido	0	5.721
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	427	
Impuesto sobre Sociedades (retenciones)	0	4.058
	<u>427</u>	<u>9.779</u>

Otras deudas con las Administraciones Públicas

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto sobre el Valor Añadido	560.733	0
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	3.938	1
Seguridad Social	2.160	0
	<u>566.831</u>	<u>1</u>

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

Con fecha 27 de noviembre de 2014 se aprobó la nueva Ley 27/2014 del impuesto sobre sociedades, que incorpora un nuevo texto normativo completo para este impuesto. La norma deroga el texto refundido actualmente en vigor, Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo.

Entre las numerosas novedades introducidas por la nueva ley, las que afectan más significativamente a la Sociedad son las siguientes:

- Reducción progresiva de los tipos impositivos, que pasan de actual 30% al 28% en 2015 y 25% a partir de 2016. Esta medida si bien es positiva, porque implica una menor carga impositiva, sin efecto para compañía al no contar con impuestos difereidos.
- Limitación a la compensación de bases imponibles negativas, eliminándose el límite temporal. La Ley establece un límite de compensación del 70% de la base imponible previa a la aplicación de la reserva de capitalización. Para 2015 se mantiene la limitación transitoria existente para las grandes empresas, del 25% y para el 2016 el límite que se establece es del 60%.
- Reserva de capitalización. Se establece una reducción de la base imponible del 10% del incremento de los fondos propios en el ejercicio, si el mismo se mantiene durante un periodo de 5 años y se dota una reserva específica e indisponible por importe de la reducción. Esta reducción no podrá superar el 10% de la base imponible previa. Para el cálculo del incremento no se computan las operaciones de socios o ampliaciones de capital.
- Modificaciones en la consideración de determinados gastos no deducibles.

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015
(Expresada en euros)

- Se elimina la limitación temporal a la deducibilidad del 30% de las amortizaciones, establecida para 2014 y 2013 y se incorpora una nueva deducción en cuota para los ejercicios 2015 y siguientes para paliar el efecto de la reducción de tipo de gravamen.
- Se establecen modificaciones en la regulación de las transacciones con vinculadas, fundamentalmente relacionadas con las obligaciones de documentación.

A 31 de diciembre, las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensar son las siguientes:

Ejercicio de generación	2015	2014
2012	0	0
2013	19.810.253	19.810.253
2014	-12.150.942	-12.150.942
2015	-882.305	-
	6.777.266	7.659.310

El detalle de partidas de gastos financieros netos no deducibles por haber superado la limitación de compensación es el siguiente:

Ejercicio	Gastos financieros netos	Limitación de gastos financieros	Gastos financieros pendientes de deducción
2012	6.622.947	(2.372.186)	4.250.761
2013	4.071.325	(1.750.415)	2.320.909
2014	5.468.203	(1.000.000)	4.468.203
2015	745.214	(745.214)	-

Los gastos financieros netos que no puedan deducirse por aplicación de la limitación, podrán deducirse, junto con los gastos financieros netos del ejercicio correspondiente, en los siguientes 18 años inmediatos y sucesivos.

El detalle de los gastos de amortización fiscalmente no deducibles acorde a la Ley 16/2012 de 27 de diciembre es el siguiente:

Ejercicio	Gastos amortización (Nota 6)	Limitación de amortización	Amortización pendiente de deducción
2014	3.804.573	-2.663.201	1.141.372
2015	6.108.738	-6.108.738	-
	9.913.311	-8.771.939	1.141.372

La amortización contable que no resulte deducible en virtud de la mencionada ley, se deducirá de forma lineal durante un plazo de 10 años u opcionalmente durante la vida útil del elemento patrimonial, a partir del primer período impositivo que se inicie dentro del año 2015.

El importe recogido en el epígrafe "Otros créditos con las Administraciones Públicas" corresponde principalmente al importe a compensar en futuras declaraciones a la Administración por el IVA junto con el importe a cobrar de la Administración por el Impuesto sobre sociedades del presente ejercicio.

12.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio 2015			1.075.305		
Impuesto sobre Sociedades	-		-	-	-
Diferencias permanentes					
Gastos por depreciación no deducibles	-	-	(193.000)	-	-
Diferencias temporales					
Efecto fiscal instrumentos derivados				337.076	
Base imponible (resultado fiscal)			882.305		

Se han compensado las bases por importe de 882 miles de euros.

Como consecuencia de la inexistencia de cargos o adeudos que representen diferencias entre el gasto por Impuesto de Sociedades que correspondería al saldo obtenido de la cuenta de pérdidas y ganancias al cierre del ejercicio y el importe que se obtendría al aplicar el tipo de gravamen aplicable al cierre al total de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio, al cierre del ejercicio 2015 no hay saldo deudor por Impuesto sobre Sociedades (396 euros en 2014 correspondientes a las retenciones realizadas por ingresos financieros de las cuentas corrientes).

13. INGRESOS Y GASTOS

- Importe neto de la cifra de negocios

Bajo el epígrafe de Importe neto de la cifra de negocios la sociedad incluye los siguientes importes correspondientes a las refacturaciones:

	2015	2014
Ingresos por alquiler y refacturación de gasto (Nota 6.1)	63.352	55.675
	63.352	55.675

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2015 y 2014 ha sido realizada en el territorio nacional.

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015
(Expresada en euros)

- **Otros gastos de explotación**

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

	2015	Reexpresado 2014
Mantenimiento y reparaciones	206.089	94.996
Property Manager	61.169	40.250
Administración y Contabilidad	34.441	32.963
Legal	31.322	257.084
Auditoría	11.720	11.542
Valoración	14.900	13.500
Otros Servicios Profesionales	144	133.178
Primas de seguro	57.099	57.865
Comisiones bancarias	1.118	25.398
Otros gastos	3.497	-
	421.499	666.776

Otros tributos

El detalle de otros tributos a 31 de diciembre es el siguiente:

	2015	2014
Impuesto de Bienes Inmuebles No coincide 2015 por 65.011€	1.083.225	939.084
Impuesto sobre Actividades Económicas	129.604	131.598
	1.212.829	1.070.682

Gastos financieros

El detalle de gastos financieros a 31 de diciembre es el siguiente:

	2015	2014
Gastos financieros		
Intereses de deudas con empresas del grupo (Nota 11)	356.037	518.685
Intereses por deudas a terceros		
- Deudas con entidades de crédito (Nota 11.1)	349.349	2.679.893
- Derivados de cobertura (Nota 11.5)	223.527	-
Pérdida de Instrumentos de Cobertura	-	57.752
Actualización de cuentas a cobrar	-	2.213.742
Otros gastos financieros	39.828	-
	968.741	5.470.073

14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

La Sociedad pertenece al 100% a la sociedad de nacionalidad holandesa HOFINAC, B.V., su socio único. La parte vinculada con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2015 es Adespro, S.A. de C.V. y Hofinac B.V. en 2014.

La Sociedad no tiene saldos a 31 de diciembre de 2015 ni de 2014 con empresas del grupo

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015
(Expresada en euros)

El detalle de las transacciones es el siguiente

	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Total
Transacciones con partes vinculadas en 2015			
Gastos por intereses pagados	-	356.037	356.037
Transacciones con partes vinculadas en 2014			
Gastos por intereses pagados	259.343	259.343	518.687

Administradores y alta dirección

La Sociedad considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares jurídicos de la Sociedad o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares. Dado que las decisiones estratégicas y las operaciones de negocio son instruidas y controladas por el Grupo internacional, la Sociedad no mantiene en su plantilla ningún empleado que pueda ser considerado como alta dirección según la definición anteriormente expuesta.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los Administradores. Asimismo, no existían anticipos ni créditos ni obligaciones asumidas por cuenta del mismo a título de garantía. Al 31 de diciembre de 2014 los Administradores no habían percibido ningún tipo de remuneración, pero al 31 de diciembre de 2015, existió una remuneración acorde con sus responsabilidades que ascendió a 30.000 euros, adicionalmente se le retribuyeron xxxxx euros en concepto de asesor legal. ..

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

Nombre del Consejero	Denominación de la Sociedad	% Participación	Cargo
HOFINAC, B.V. (representada por Luis Sánchez Carlos)	HOFNAC REAL ESTATE, S.L.	-	Administrador Solidario
José Torres Baraibar	HOFNAC REAL ESTATE, S.L.	-	Administrador Solidario

15. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 10.500 euros (12.000 euros en 2014, estos honorarios fueron de KPMG). No se han devengado más honorarios por otras sociedades que utilizan la marca PricewaterhouseCoopers en concepto de otros servicios.

17. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Memoria correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015
(Expresada en euros)

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.
La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el ejercicio 2015 y 2014.

18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de formulación de las cuentas anuales, no se han producido hechos posteriores de relevancia, adicionales a los comentamos anteriormente, que pudiera tener impacto significativo en las mismas.


32

Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)

HOFINAC REAL ESTATE, S.L. fue constituida bajo el nombre de *GIC REAL ESTATE ESPAÑA, S.L.*, el 15 de septiembre de 2000, con un capital de 3.010,00 euros que fue aumentado el 22 de septiembre de 2000 a 20.003.010,00 euros, representado por 20.003.010 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. El 20 de julio de 2004 se procedió a una reducción de capital social con el fin de restablecer el equilibrio entre capital social y el patrimonio contable disminuido como consecuencia de pérdidas acumuladas desde la constitución de la sociedad, sin haber procedido a restituir las participaciones que quedaron anuladas.

Actualmente su capital social, tras la compra de la sociedad por el nuevo propietario, *HOFINAC, B.V.* se vio aumentado vía ampliación de capital mediante la emisión de 13.137.904 participaciones de 1,00 euro de valor nominal ascendiendo a la suma total del capital suscrito a 24.943.470 euros, cabe mencionar también que el aumento se realiza con una prima de asunción de 9 euros por cada nueva participación, equivalente a un importe total de 118.241.139 euros.

El objeto social es la adquisición y explotación comercial de bienes inmuebles.

En enero de 2006 las participaciones sociales cambiaron de titular. Coincidiendo con el cambio de accionariado, se efectuó una reestructuración en la financiación externa de la sociedad, que afectó a los estados financieros de la misma.

En octubre de 2013 las acciones pertenecientes a la mercantil Morgan Stanley Real Estate Investment GMBH se traspasaron al banco custodio *CACEIS Bank Deutchland GMBH*.

En mayo de 2014 la totalidad de las acciones se traspasaron a la sociedad *HOFINAC, B.V.*

Respecto al uso de instrumentos financieros por parte de la Sociedad, se han cancelado el contrato de CAP al cancelarse el préstamo bancario.

El 13 de noviembre de 2013 se firmó un nuevo contrato de arrendamiento del edificio con una fecha de vencimiento de 31 de diciembre 2023.

En los ejercicios 2013 y 2014 la Sociedad no ha tenido operaciones con participaciones propias, y no ha habido inversiones en investigación y desarrollo y aspectos medioambientales.

En la actualidad, la Sociedad dispone de dos inmuebles situados en Madrid, uno en la calle Santa Hortensia nº 26-28 cuyo edificio se encuentra íntegramente arrendado a un único inquilino, siendo su porcentaje de ocupación a 31 de diciembre de 2015 del 100%, el mismo que a 31 de diciembre de 2014. El contrato de arrendamiento tiene como fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2023.

El 11 de Marzo de 2015 la sociedad compró a la empresa "*Hemera Capital, S.L.*" un edificio más sus correspondientes 36 plazas de garaje por importe de 41.000.000,00 de euros y que se encuentra localizado en la calle de Serrano nº 73. El edificio se encuentra íntegramente arrendado a tres inquilinos, siendo su porcentaje de ocupación a 31 de diciembre de 2015 del 100%. La sociedad se subroga tal y como estipula la escritura de compra-venta ante el notario Carlos Vicente de Prada Guaita, número de protocolo 287 los contratos con los inquilinos hasta el vencimiento que mantenían con el anterior propietario.

Para poder adquirir el edificio situado en la calle de Serrano nº 73, la sociedad recibió el 9 de Marzo un préstamo de empresas del grupo de la sociedad Mexicana *ADESPRO, S.A. de C.V.* por importe de 36.000.000,00 euros, el cual se canceló el 29 de Julio de 2015 por la su solicitud de un crédito hipotecario bancario con el BBVA, por valor de 54.400.000 euros.

Al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad ha generado un beneficio de 1.075.305 euros. La propuesta de los Administradores de la Sociedad es proceder a asignar el 10% a la dotación de la reserva legal y el importe restante a la compensación de Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores.

Adicionalmente, la Sociedad mantiene dicho crédito hipotecario bancario con el BBVA y para evitar variaciones en el tipo de interés, adquirió un instrumento financiero de cobertura o SWAP.

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad tan solo mantiene a dos empleados, siendo uno de ellos el administrador solidario. Durante el ejercicio anterior, la sociedad no tenía personal.

Dejamos constancia que hasta la fecha la Sociedad no posee autocartera ni asumido participaciones propias ni acciones o participaciones de su sociedad dominante.

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de formulación de las cuentas anuales, no se han producido hechos posteriores de relevancia, adicionales a los comentamos anteriormente, que pudiera tener impacto significativo en las mismas.



Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal)

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015.

Los Administradores de la sociedad Hofinac Real Estate, S.L. (Sociedad Unipersonal) en fecha 31 de Marzo de 2016, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



POR HOFINAC, B.V.
José Parés Gutiérrez



José Torres Baraibar