

**Almacenes Generales  
Internacionales, S.A.  
(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas Anuales Abreviadas del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2017

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.

ALMACENES GENERALES INTERNACIONALES, S.A.  
BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.17	31.12.16	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.17	31.12.16
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Inmovilizado intangible	Nota 5	-	22.964	Total fondos propios		33.927.589	38.084.249
Inmovilizado material		-	659.970	Capital		2.082.600	2.082.600
Inversiones inmobiliarias-		19.069.941	28.338.161	Prima de emisión		520.356	520.356
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a l/p-		15.339.487	2.807.988	Otras reservas		35.488.276	34.315.447
Inversiones financieras no corrientes-		2.506.395	7.084.050				
Total activo no corriente		36.915.823	38.913.133	Total patrimonio neto	Nota 9	33.927.589	38.084.249
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				Deudas no corrientes-		-	1.000.000
				Deudas con empresas del grupo y asociadas corrientes-		11.495.148	-
				Pasivos por impuesto diferido-		74.281	74.281
				Total pasivo no corriente		11.569.429	1.074.281
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		156.291	12.590	Deudas no corrientes-		2.500	2.500
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		-	6.632	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		866.609	295.217
Otros deudores		156.291	5.958	Proveedores		631.857	59.699
Inversiones en empresas del grupo y asociadas corrientes-		900.437	400.000	Otros acreedores		234.752	235.518
Inversiones financieras corrientes-		2.500	2.500				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 10	8.391.076	128.023	Total pasivo corriente		869.109	297.717
Total activo corriente		9.450.303	543.113	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		46.366.127	39.456.246
TOTAL ACTIVO		46.366.127	39.456.246				

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2017.

ALMACENES GENERALES INTERNACIONALES, S.A.  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**  
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocio-	Nota 12	31.017	303.445
Otros ingresos de explotación-		-	48.052
Gastos de personal-		(80.250)	(411.647)
Otros gastos de explotación-	Nota 12	48.508	(414.409)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(1.520)	(1.683)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-		(6.205.408)	1.620.514
Resultado de explotación - Beneficio		(6.207.652)	1.144.272
Ingresos financieros	Nota 12	83.424	758.443
Gastos financieros	Nota 12	(10.525)	(14.767)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		-	97.296
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		1.971.110	-
Resultado financiero - (Pérdida)		2.044.009	840.972
Resultado antes de impuestos - Beneficio		(4.163.643)	1.985.244
Impuestos sobre beneficios	Nota 11	-	(550.777)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas-Beneficio		(4.163.643)	1.434.467
Resultado del ejercicio - Beneficio		(4.163.643)	1.434.467

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

ALMACENES GENERALES INTERNACIONALES, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS ABREVIADO EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS  
 (Euros)

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(4.163.643)	1.434.467
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>(4.163.643)</b>	<b>1.434.467</b>

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

ALMACENES GENERALES INTERNACIONALES, S.A.  
ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
 (Euros)

	Notas de la Memoria	Capital suscrito	Prima de emisión	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
Saldo final a 31 de diciembre de 2015		2.082.600	520.356	33.149.352	(866.051)	666.785	35.553.042
Distribución del resultado		-	-	69.355	597.430	(666.785)	-
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	1.434.467	1.434.467
Otras variaciones del patrimonio neto		-	-	1.096.740	-	-	-
Saldo final a 31 de diciembre de 2016		2.082.600	520.356	34.315.447	(268.621)	1.434.467	38.084.249
Distribución del resultado		-	-	1.165.846	268.621	(1.434.467)	-
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	(4.163.643)	(4.163.643)
Otras variaciones del patrimonio neto		-	-	6.983	-	-	-
Saldo final a 31 de diciembre de 2017		2.082.600	520.356	35.488.276	-	(4.163.643)	33.927.589

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

## **Almacenes Generales Internacionales, S.A.**

Memoria abreviada correspondiente  
al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2017

### **1. Actividad de la Sociedad**

Almacenes Generales Internacionales, S.A. (en adelante, la Sociedad) fue constituida el 9 de noviembre de 1959. Su domicilio social se encuentra en Paseo de la Castellana 52, Madrid (anteriormente en C/Orense, número 20, 1ª planta, Madrid).

En el segundo trimestre del ejercicio 2016, la Sociedad dejó de desarrollar la que era su actividad principal, almacén y depósito, al demolerse las naves donde se desarrollaba su actividad por estar afectos los terrenos al "Proyecto de Compensación del A.P.R.. 02.06 Méndez Álvaro Norte I".

A fecha actual, la actividad de la Sociedad ha pasado a ser de la promoción inmobiliaria, la cual está ejerciendo de forma indirecta a través de la Junta de Compensación Méndez Álvaro Norte I. Con fecha 20 de diciembre de 2017, Inmobiliaria Colonila, SOCIMI, S.A. ha adquirido la totalidad de las acciones de la Sociedad.

La Sociedad está integrada en el Grupo Colonial cuya Sociedad Dominante es Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., con domicilio social en Paseo de la Castellana, 52 de Madrid, siendo esta sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del grupo Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2016 fueron aprobadas en la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2017 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

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

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

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

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007 junto con los Real Decretos 1159/2010 y 602/2016 por el que se modifican determinados aspectos del PGC y sus adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994.

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

**b) Imagen fiel**

Las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2017 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Por su parte, las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2016 fueron aprobadas el 20 de junio de 2017 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

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

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

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

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

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

**e) Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio 2017 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2016.

#### **f) Agrupación de partidas**

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

#### **g) Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016.

#### **h) Moneda funcional**

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

### **3. Distribución del resultado**

En atención al resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, no procede propuesta de distribución de resultado.

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

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

#### **a) Inversiones Inmobiliarias**

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

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

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

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:



	Años de vida útil estimada
Inmuebles:	
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	10 a 15

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes, y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. El valor de mercado se determina, periódicamente, tomando como valores de referencia la valoración realizada por un experto independiente (Jones Lang LaSalle), de forma que al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados efectuados, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad durante el ejercicio 2017 y 2016, ha sido el Método Residual como la mejor aproximación al valor. Este método parte del valor de la promoción finalizada y completamente alquilada de la cual se restan todos los costes de la promoción, coste de urbanización, de construcción, honorarios profesionales, licencias, costes de comercialización, costes de financiación, beneficio del promotor etc., para llegar al precio que un promotor podría llegar a pagar por el activo en curso.

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su precio de venta y su valor neto contable, reconociéndose, si los hubiera, en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su precio de venta y su valor neto contable, reconociéndose en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

#### **b) Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. A 31 de diciembre de 2016 y 2015, el arrendamiento de la Sociedad tiene el tratamiento de arrendamiento operativo.

##### *Arrendamiento operativo -*

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en el ejercicio en que se devengan.

#### **c) Instrumentos financieros**

##### **Activos financieros-**

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

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- Otros activos financieros, tales como fianzas.

#### *Valoración inicial -*

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

#### *Valoración posterior -*

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

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. A 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen saldos deudores con riesgo 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.

#### ***Pasivos financieros-***

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y un tercero y, siempre

V)

que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, la Sociedad da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio.

La Sociedad considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiere al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

#### **d) Efectivo y medios equivalentes**

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

Adicionalmente, se considera como medio equivalente al efectivo una inversión financiera que puede ser fácilmente convertible en una cantidad determinada de efectivo y no está sujeta a un riesgo significativo de cambios en su lugar.

#### **e) Corriente/no corriente**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

#### **f) Provisiones y pasivos contingentes**

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

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

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

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y



registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

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

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

#### **g) Impuestos sobre beneficios**

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en el patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

#### **h) Ingresos y gastos**

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

Y 

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

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

#### *i) Transacciones con vinculadas*

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

## **5 Inversiones inmobiliarias**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación abreviado en los ejercicios 2017 y 2016, han sido los siguientes:

	Euros							
	Terrenos	Construcciones e instalaciones			Total			Total
		Coste	Coste	Amortización acumulada	Deterioro	Coste	Amortización acumulada	
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2015</b>	<b>20.310.895</b>	<b>74.135</b>	<b>(47.034)</b>	-	<b>20.385.030</b>	<b>(47.034)</b>	-	<b>20.337.996</b>
Adiciones / dotaciones	495.536	-	(1.638)	-	495.536	(1.638)	-	493.898
Bajas	(131.019)	-	-	-	(131.019)	-	-	(131.019)
Trasposos	7.637.286	-	-	-	7.637.286	-	-	7.637.286
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>28.312.698</b>	<b>74.135</b>	<b>(48.672)</b>	-	<b>28.386.833</b>	<b>(48.672)</b>	-	<b>28.338.161</b>
Adiciones / dotaciones	255.670	-	(1.483)	(4.387.286)	255.670	(1.483)	(4.387.286)	(4.133.099)
Bajas	(5.135.121)	-	-	-	(5.135.121)	-	-	(5.135.121)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>19.045.961</b>	<b>74.135</b>	<b>(50.154)</b>	<b>(4.387.286)</b>	<b>19.120.096</b>	<b>(50.154)</b>	<b>(4.387.286)</b>	<b>19.069.941</b>

#### *Movimientos del ejercicio 2017*

El epígrafe "Terrenos en explotación" incluye la participación del 50,63% que tiene la Sociedad en la parcela R-RTC-1 situada en la denominada Manzana C, destinada a uso residencial, colectivo y terciario, del ámbito urbanístico "Méndez Álvaro Norte I" en Madrid.

Durante el ejercicio 2017, el valor neto contable de la parcela resultante en Méndez Álvaro Norte I ha disminuido respecto el ejercicio 2016 como consecuencia de lo siguiente:

- Devolución de la Junta de Compensación de Méndez Álvaro Norte I de derramas por importe de 868.637 euros.

- Disminución en 4.266.485 euros como consecuencia de la venta de una parcela de la cual es titular la Junta de Compensación y donde la Sociedad mantenía una participación. La venta ha generado en la Sociedad una minusvalía de 1.760.000 euros. El importe derivado de la venta por importe de 2.506.000 euros se ha registrado como un anticipo de la "Junta de Compensación" por futuras derramas que puedan solicitarse.

También incluye las fincas adscritas al P.P. 2, "Plan parcial del Sector 3 Este, Autovía de Toledo", destinado a usos industriales y una vivienda situada en la calle O' Donnell de Madrid, destinada al alquiler.

Asimismo, durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha registrado una provisión por deterioro del valor por importe de 4.387.286 euros, y que ha registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas.

A 31 de diciembre de 2017 el valor de mercado de las inversiones inmateriales de la Sociedad asciende a 96.736.600 euros.

#### 6. Inversiones en empresas del grupo y asociadas e inversiones financieras

El saldo de las cuentas de los epígrafes "Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes", "Inversiones financieras no corrientes" e "Inversiones financieras corrientes" del balance de situación abreviado al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 son los siguientes:

	Euros	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes:</b>		
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo no corrientes	13.839.487	1.737.378
Créditos a empresas del grupo	1.500.000	1.036.280
<b>Inversiones financieras no corrientes:</b>		
Instrumentos de patrimonio no corrientes	-	7.081.540
Otros activos financieros no corrientes	2.506.395	2.510
<b>Total no corriente</b>	<b>17.845.882</b>	<b>9.857.708</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas corrientes:</b>		
Créditos a empresas del grupo	900.437	434.329
<b>Inversiones financieras corrientes:</b>	<b>2.500</b>	<b>2.500</b>
<b>Total corriente</b>	<b>902.937</b>	<b>436.829</b>

**Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo no corrientes –**

El desglose a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros			
	Saldo inicial	Altas o dotaciones	Enajenaciones o reversiones	Saldo final
<b>Coste:</b>				
Peñalvento, S.L.	1.712.482	12.127.005	-	13.839.487
Alquileres Centro S.A.	480.881	4.655	(485.536)	-
Áreas de Conveniencia S.L.	1.323.000		(1.323.000)	-
<b>Total coste</b>	<b>3.516.363</b>	<b>12.131.660</b>	<b>(1.808.536)</b>	<b>13.839.487</b>
<b>Deterioro:</b>				
Áreas de Conveniencia S.L.	986.010	40.682	(1.026.692)	-
Peñalvento, S.L.	792.975	-	(792.975)	-
<b>Total deterioro</b>	<b>1.778.985</b>	<b>40.682</b>	<b>(1.819.667)</b>	<b>-</b>
<b>Total neto</b>	<b>1.737.378</b>	<b>12.172.342</b>	<b>(3.628.203)</b>	<b>13.839.487</b>

**Movimientos 2017**

Con fecha 22 de noviembre de 2017, la Sociedad ha vendido las acciones que poseía en Alquileres Centro, S.A. (99,82%) y las de Áreas de Conveniencia, S.L. (70%).

Con fecha 20 y 27 de diciembre la Sociedad ha adquirido el resto de participaciones sociales de la sociedad Peñalvento, S.L. que no eran de su propiedad.

**Inversiones financieras no corrientes –**

El epígrafe de "Inversiones financieras no corrientes" del balance de situación abreviado a 31 de diciembre de 2017 corresponde en su totalidad al depósito constituido a largo plazo en la Junta de Compensación Méndez Álvaro, por el derecho de cobro derivado de la venta de la titularidad subyacente del terreno denominado "RRA2.

### **Instrumentos de patrimonio no corrientes –**

El desglose a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros			
	Saldo inicial	Altas o dotaciones	Enajenaciones o reversiones	Saldo final
<b>Coste:</b>				
Proincasa Grupo Corporativo, S.A.	41.453	-	-	41.453
Patrimonio de Valores, SICAV, S.A.	6.702.839	854.192	(7.557.031)	-
Banco Santander	999.994	-	(999.994)	-
<b>Total coste</b>	<b>7.744.286</b>	<b>854.192</b>	<b>(8.557.025)</b>	<b>41.453</b>
<b>Deterioro:</b>				
Proincasa Grupo Corporativo, S.A.	-	(41.453)	-	(41.453)
<b>Total deterioro</b>	<b>-</b>	<b>(41.453)</b>	<b>-</b>	<b>(41.453)</b>
<b>Total neto</b>	<b>7.744.286</b>	<b>812.739</b>	<b>(8.557.025)</b>	<b>-</b>

A fecha 14 de septiembre de 2017, la Sociedad ha vendido la totalidad de las acciones del Banco Santander generándose una minusvalía por importe de 427.741 euros y ha cancelado el préstamo que mantenía con dicha entidad financiera, registrado en el epígrafe "Deudas no corrientes" del balance de situación abreviado, por importe de 1.000.000 de euros.

Durante el año 2017 la Sociedad ha vendido las acciones en "Patrimonio de Valores, SICAV, S.A." por un importe de 6.500.209 euros.

### **Créditos a empresas –**

El desglose a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
<b>Coste:</b>		
Peñalvento	1.500.000	950.000
Áreas de Conveniencia S.L.	-	86.280
<b>Total no corriente</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.036.280</b>
<b>Coste:</b>		
Peñalvento, S.L.	850.000	400.000
<b>Total corriente</b>	<b>850.000</b>	<b>400.000</b>
<b>Total</b>	<b>2.350.000</b>	<b>1.436.280</b>

## **7. Patrimonio neto y fondos propios**

### **a) Capital Social**

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social de la Sociedad asciende a 2.082.600 euros, representados por 208.260 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente asumidas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2017, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. cuenta con una participación del 100% del capital social de la Sociedad.

### **b) Prima de emisión**

El saldo del epígrafe prima de emisión recoge la prima asignada como consecuencia de la ampliación de capital efectuada en ejercicios anteriores.

### **c) Reserva legal**

Dicha reserva fue como consecuencia de la minoración de la Base Imponible del ejercicio 2015, como consecuencia de bases impositivas negativas futuras. Art.105 LIS. La reserva se dotó con cargo a los resultados positivos del ejercicio en que se realizó la minoración en base imponible, esto fue con cargo al resultado de 2015, que fue de 69.354,68 euros, será indisponible hasta el período impositivo en que se produzca la adición a la base imponible de la entidad.

### **d) Reserva de nivelación**

Como consecuencia de un resultado positivo en 2016, se destinó de este resultado a la reserva de nivelación. Dicha reserva es como consecuencia de la minoración de la Base Imponible del ejercicio 2015, como consecuencia de bases impositivas negativas futuras. Art. 105 LIS. La reserva deberá dotarse con cargo a los resultados positivos del ejercicio en que se realice la minoración en base imponible, esto es con cargo al resultado de 2016, que ha sido de 219.298 euros, será indisponible hasta el período impositivo en que se produzca la adición a la base imponible de la entidad.

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

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	-	-	4.900	87.347
Hacienda Pública, por impuestos corrientes	156.291	-	110.095	138.125
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	-	119.516	10.046
<b>Total</b>	<b>156.291</b>	<b>-</b>	<b>234.511</b>	<b>235.518</b>

A cierre de ejercicio 2017 la Sociedad no tiene bases impositivas negativas pendientes de compensar.

Los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. El Administrador Único de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas.

## **9. Ingresos y gastos**

### ***Importe neto de la cifra de negocios***

Durante el ejercicio 2017, la totalidad del importe de la cifra de negocio registrado por la Sociedad corresponde a ingresos derivados de rentas provenientes de la vivienda en la calle O'Donnell en Madrid (Nota 5) y que ascienden a 31.047 euros.

Los gastos de explotación netos por todos los conceptos relacionados con la misma ascienden a 1.849.840 euros (Nota 4-k) y su composición se detalla en la siguiente tabla:

Gastos de explotación	Euros	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Servicios exteriores	(74.371)	(408.999)
Tributos	(2.754)	(2.858)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	(2.552)
Otros gastos no ordinarios	125.633	-
<b>Total</b>	<b>48.508</b>	<b>(414.409)</b>

### Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros de los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

	Euros	
	2017	2016
De participaciones en instrumentos de patrimonio	13.118	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros	70.306	758.443
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>83.424</b>	<b>758.443</b>
Otros gastos bancarios	(10.525)	(14.767)
<b>Total gastos financieros</b>	<b>(10.525)</b>	<b>(14.767)</b>
<b>Variación del valor en instrumentos financieros</b>	<b>-</b>	<b>97.296</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de inst. financieros</b>	<b>1.971.110</b>	<b>-</b>
<b>Resultado financiero-(Pérdida)</b>	<b>2.044.009</b>	<b>840.972</b>

### Gastos de personal

El epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Sueldos y salarios	80.250	386.742
Seguridad Social a cargo de la Empresa	-	24.905
<b>Total</b>	<b>80.250</b>	<b>411.647</b>

### 10. Operaciones y saldos con partes vinculadas

#### Saldos con partes vinculadas

El importe de los saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Sociedad	Euros	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
	Cuenta a cobrar	Cuenta a cobrar
Peñalvento, S.L.	2.350.000	1.350.000
Áreas de Conveniencia, S.L.	-	86.280
<b>Total</b>	<b>2.350.000</b>	<b>1.436.280</b>

### 11. Retribuciones al Administrador Único

Durante el ejercicio 2017 el actual Administrador Único y su representante no han devengado retribución alguna por el desempeño de sus funciones. Asimismo, a 31 de diciembre de 2017 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.

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

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no tiene Alta Dirección.

La gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en desarrollo de su actividad, es efectuada por su Socio Único, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

#### **12. Período medio de pago a los proveedores**

*Información sobre el período 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 2017 es de 30 días.

#### **13. Hechos posteriores**

No se han producido hechos posteriores a 31 de diciembre de 2017 que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

x 

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017.**

El Administrador Único de la sociedad, Almacenes Generales Internacionales S.A. en fecha 28 de marzo de 2018, 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, procede a formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.



Fdo: D. Juan Manuel Ortega Morena

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

p