

**Moorage Inversiones 2014, S.L.
(Sociedad Unipersonal)**

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



MOORAGE INVERSIONES 2014, S.L.U.
BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2017	31.12.2016	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2017	31.12.2016
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	29.553.673	24.237.714	Total fondos propios		21.779.816	21.770.282
Inversiones financieras no corrientes	Nota 6	421.068	-	Capital		62.970	62.970
Total activo no corriente		29.974.741	24.237.714	Prima de asunción		5.937.030	5.937.030
				Resultados de ejercicios anteriores		(2.714.393)	(1.819.003)
				Otras aportaciones de socios		18.484.675	18.484.675
				Resultado del ejercicio		9.534	(895.390)
				Total patrimonio neto	Nota 7	21.779.816	21.770.282
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas no corrientes-		1.263.204	1.109.532
				Otras deudas no corrientes	Nota 6	1.263.204	1.109.532
				Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 9	6.035.364	-
				Total pasivo corriente		7.298.568	1.109.532
				PASIVO CORRIENTE:			
ACTIVO CORRIENTE:				Provisiones corrientes		-	64.272
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		140.157	57.835	Deudas con empresas del grupo y asociadas corrientes	Nota 9	-	2.165.270
Otros deudores	Nota 8	140.157	57.835	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		1.207.266	362.667
Inversiones en empresas del grupo y asociadas corrientes	Nota 9	22.896	-	Proveedores		994.482	327.902
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		147.856	1.176.474	Otros acreedores	Nota 8	212.784	34.765
Total activo corriente		310.909	1.234.309	Total pasivo corriente		1.207.266	2.592.209
TOTAL ACTIVO		30.285.650	25.472.023	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		30.285.650	25.472.023

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance de situación abreviado a 31 de diciembre de 2017.

MOORAGE INVERSIONES 2014, S.L.U.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Otros ingresos de explotación		200	-
Otros gastos de explotación-		9.542	(491.563)
Servicios exteriores		9.518	(397.592)
Tributos		-	(29.699)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		64.011	(64.272)
Otros gastos de gestión corriente		(63.987)	-
Resultado de explotación		9.742	(491.563)
Ingresos financieros		83.625	18.900
Gastos financieros		(83.833)	(422.727)
Resultado financiero -		(208)	(403.827)
Resultado antes de impuestos -		9.534	(895.390)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		9.534	(895.390)
Resultado del ejercicio		9.534	(895.390)

Las Notas 1 a 12 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.



MOORAGE INVERSIONES 2014, S.L.U.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS 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)	9.534	(895.390)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)	9.534	(895.390)

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2017.



MOORAGE INVERSIONES 2014, S.L.U.
ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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

	Notas de la Memoria	Capital suscrito	Prima de asunción	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
Saldo final a 31 de diciembre de 2015		62.970	5.937.030	(422.271)	-	(1.396.732)	4.180.997
Distribución del resultado		-	-	(1.396.732)	-	1.396.732	-
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	(895.390)	(895.390)
Otras aportaciones socios		-	-	-	18.484.675	-	18.484.675
Saldo final a 31 de diciembre de 2016	Nota 7	62.970	5.937.030	(1.819.003)	18.484.675	(895.390)	21.770.282
Distribución del resultado		-	-	(895.390)	-	895.390	-
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	9.534	9.534
Saldo final a 31 de diciembre de 2017	Nota 7	62.970	5.937.030	(2.714.393)	18.484.675	9.534	21.779.816

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

Moorage Inversiones 2014, S.L.U.

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

1. Actividad de la Sociedad

Moorage Inversiones 2014, S.L.U. (en adelante, la Sociedad) fue constituida el 30 de junio de 2014. El 5 de agosto de 2016 cambió el domicilio social de la Sociedad, anteriormente ubicado en la calle Pau Claris, 94 2º B de Barcelona, situándolo en Avenida Diagonal, 532 de Barcelona.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición, y tenencia, por cualquier título jurídico, de la propiedad u otros derechos de disfrute sobre todo tipo de bienes inmuebles.
- La explotación económica de todo tipo de inmuebles, en régimen de alquiler (o a través de cualquier otro sistema o título jurídico que procure su aprovechamiento económico).
- La explotación económica de propiedad intelectual o industrial relacionada con los bienes inmuebles sobre los que la Sociedad ostente derechos.
- La prestación de asesoramiento y de servicios de gestión para terceros en relación con la promoción, construcción, rehabilitación y ampliación de inmuebles, así como la realización de operaciones con los mismos que supongan su explotación económica.

La Sociedad podrá, también, desarrollar dichas actividades total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

La Sociedad posee una parcela sita en la calle Ciudad de Granada, 136-150 de Barcelona. A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad inició los trabajos para la promoción y arrendamiento de un nuevo inmueble, cuya construcción se encuentra actualmente en curso.

Desde que la Sociedad fue adquirida por Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (Nota 7), 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.

Con fecha 30 de junio de 2017, la Sociedad ha comunicado a la Administración Tributaria la opción por el régimen SOCIMI del Impuesto sobre Sociedades (Nota 4-f), con efectos 1 de enero de 2017. La Sociedad ha adoptado previamente sus estatutos sociales para recoger las obligaciones de distribución de resultados previstas en el Régimen SOCIMI.

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 Reales 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 y de los resultados de la Sociedad 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 30 de junio de 2017 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

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 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. Dicha valoración se ha realizado a 30 de junio y 31 de diciembre de 2017 de acuerdo con los métodos descritos en la Nota 4-a.

- La estimación de la recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el balance de situación abreviado (Notas 4-f y 8).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017, 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 abreviada.

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 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) Situación financiera

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 896.358 euros.

El presupuesto de tesorería de la Sociedad prevé que ésta pueda hacer frente a sus obligaciones con los flujos de caja derivados de la explotación del inmueble de la Sociedad, cuya construcción finalizará durante el ejercicio 2018, así como mediante nuevas aportaciones de fondos por parte del Socio Único (Nota 9).

i) Moneda funcional

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. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2017 formulada por el Administrador Único de la Sociedad y que se espera que sea aprobado por el Socio Único, es la siguiente:

	Euros
Bases de reparto:	
Beneficio del ejercicio	9.534
	9.534
Distribución:	
Reserva legal	953
Dividendos	8.581
	9.534

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 abreviada del ejercicio en que se incurrían.

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.

b) 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.
- 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 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.

c) 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.

d) 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.

e) Provisiones y pasivos contingentes

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y 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.

f) Impuestos sobre beneficios

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

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

Régimen SOCIMI

Con efectos 1 de enero de 2017 (Nota 1), el régimen fiscal de la Sociedad se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre la media de los balances consolidados en el caso de que la sociedad sea de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

- Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o,



en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la SOCIMI pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

g) Ingresos y gastos

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

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.

h) Transacciones con vinculadas

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



5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación abreviado en los ejercicios 2017 y 2016, ha sido el siguiente:

	Euros					Total
	Terrenos	Construcciones e instalaciones		Total		
	Coste	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	
Saldo a 31 de diciembre de 2015	20.367.657	1.356.830	-	21.724.487	-	21.724.487
Adiciones / dotaciones	-	2.513.227	-	2.513.227	-	2.513.227
Saldo a 31 de diciembre de 2016	20.367.657	3.870.057	-	24.237.714	-	24.237.714
Adiciones / dotaciones	-	5.315.959	-	5.315.959	-	5.315.959
Saldo a 31 de diciembre de 2017	20.367.657	9.186.016	-	29.553.673	-	29.553.673

Las adiciones de los ejercicios 2017 y 2016 corresponden a costes asociados a los trabajos de edificación del nuevo edificio proyectado por la Sociedad.

El valor de mercado del activo a 31 de diciembre de 2017 y 2016 asciende a 56.860.000 y 46.360.000 euros, respectivamente, de acuerdo con la valoración realizada por un tercero experto independiente (Nota 4-a), superior al valor neto contable del activo.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, éstos se encuentran debidamente asegurados.

6. Inversiones financieras no corrientes

El epígrafe de "Inversiones financieras no corrientes" del balance de situación abreviado a 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponde en su totalidad al depósito constituido a largo plazo en el INCASOL, de acuerdo con la legislación vigente, por la fianza cobrada al arrendatario del inmueble, que se encuentra registrada en el epígrafe "Otras deudas no corrientes" del balance de situación abreviado.

7. Patrimonio neto

a) Capital Social

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social de la Sociedad asciende a 62.970 euros, representado por 62.970 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 25 de mayo de 2016 la sociedad Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., adquirió el 100% del capital social de dicha Sociedad.

b) Prima de asunción

El saldo del epígrafe "prima de asunción" recoge la prima asignada como consecuencia de la ampliación de capital efectuada el 22 de septiembre de 2014, siendo su saldo a 31 de diciembre de 2017 y 2016 de 5.937.030 euros.

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

c) Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 dicha reserva no se encuentra completamente constituida.

d) Otras aportaciones de socios

Con fecha 25 de mayo de 2016, y con anterioridad a la adquisición por parte de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. del 100% del capital de la Sociedad, el antiguo socio único de la Sociedad condonó el saldo pendiente del préstamo participativo que la Sociedad le adeudaba.

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	
	2017	2016	2017	2016
Hacienda Pública, acreedora/deudora por IVA	140.157	57.835	140.184	34.765
Total	140.157	57.835	140.184	34.765

Como consecuencia del acuerdo adoptado con fecha 30 de junio de 2017 por Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. de acogerse al régimen fiscal especial SOCIMI, la Sociedad, en tanto que participada al 100% por Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., ha adoptado sus estatutos sociales para dar cumplimiento a los requisitos formales exigidos por la legislación SOCIMI y se ha acogido al Régimen Fiscal SOCIMI con efectos a 1 de enero de 2017.

Impuestos diferido de activo por créditos fiscales por pérdidas a compensar –

La Ley del Impuesto de Sociedades vigente a partir del 1 de enero de 2015 establece que las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pueden compensarse en ejercicios futuros sin ninguna limitación temporal.

En la tabla siguiente se presentan las bases imponibles negativas a 31 de diciembre de 2017 generadas por la Sociedad, las cuales no se encuentran registradas en el balance de situación abreviado:

Ejercicio	Bases imponibles Régimen General	Bases imponibles SOCIMI
2014	422.271	-
2015	1.396.733	-
2016	831.118	-
Total	2.650.122	-

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras –

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 ha 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.

Exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI, Ley 11/2009

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.

	Euros
Prima de asunción	5.937.030
Otras aportaciones de socios	18.484.675
Total reservas 31/12/2017	24.421.705

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No aplica, al ser el ejercicio 2017 el primer ejercicio de aplicación del Régimen SOCIMI.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No aplica, al ser el ejercicio 2017 el primer ejercicio de aplicación del Régimen SOCIMI.

d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No aplica.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No aplica.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Inmueble	Población	Fecha de adquisición	Fecha inicio mantenimiento
Parc Glorias	Barcelona	22-09-14	01-01-17

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

La inversión inmobiliaria de la relación anterior computa dentro del 80%.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No aplica.

9. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Operaciones con vinculadas

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Sociedad	Euros		
	2017		2016
	Servicios recibidos	Ingresos/(gastos) por intereses financieros	Ingresos/(gastos) por intereses financieros
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	(60.000)	(83.833)	(23.255)
BE Spain B.V.	-	-	(399.325)
Total	(60.000)	(83.833)	(422.580)

El importe de los "Servicios recibidos" corresponde a los honorarios de gestión y soporte técnico facturado por Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (Nota 10).

Saldos con vinculadas

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

Sociedad	Euros		
	2017		2016
	Créditos concedidos corrientes	Deudas con empresas del Grupo no corrientes	Deudas con empresas del Grupo corrientes
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	22.896	6.035.364	2.165.270
Total	22.896	6.035.364	2.165.270

El saldo de "Deudas con empresas del grupo y asociadas no corrientes" con Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. corresponde al importe total dispuesto con el Socio Único para desarrollar el proyecto de promoción del inmueble proyectado (Nota 5). Ambas partes han formalizado un préstamo que genera un interés de mercado.

10. Retribuciones a los Administradores

Durante los ejercicios 2017 y 2016 el Administrador Único y su representante no han devengado retribución alguna por el desempeño de sus funciones. Asimismo, a 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 y 2016, 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. (Nota 9).

11. Otra información

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

El periodo medio de pago a proveedores para los ejercicios 2017 y 2016 es de 35 y 32 días; respectivamente.

12. Hechos posteriores

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



Diligencia que extiendo yo, el representante del Administrador Único, para dejar constancia de que las cuentas anuales abreviadas de Moorage Inversiones 2014, S.L.U. correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, formuladas por el Administrador Único en la reunión del día 23 de marzo de 2018, son las que constan en 10 folios, impresos en su anverso y su reverso, de las que he visado un ejemplar en todos sus folios, y que en prueba de conformidad con su contenido íntegro, suscribo a continuación mediante la presente diligencia en Barcelona, a 23 de marzo de 2018.

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

Fdo: D. Pedro Viñolas Serra
(en representación de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.)