

Torre Marenstrum, S.L.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2016 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los Socios de
Torre Marenostrom, S.L.

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Torre Marenostrom, S.L. (en adelante, "la Sociedad") que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2016 y 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 Mancomunados en relación con las cuentas anuales

Los Administradores Mancomunados 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 Torre Marenostrom, S.L., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.a 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 Torre Marenostrom, S.L. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

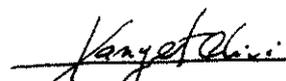
Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre las Notas 5 y 13 de la memoria adjunta en las que se indica que la Sociedad realiza la práctica totalidad de sus transacciones con sus socios, aspecto que ha de ser considerado en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

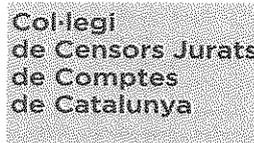
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los Administradores Mancomunados consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, 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 2016. 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 Torre Marenostrom, S.L.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C nº S0692


Francesc Ganyet

5 de abril de 2017



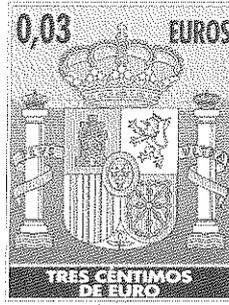
DELOITTE, S.L.

Any 2017 Núm. 20/17/05859
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

.....
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional
.....



CLASE 8.^a
CANTIDAD



OL5700307

Torre Marenostrom, S.L.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2016 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría



CLASE 8.^a
MONEDAS



OL5700308

TORRE MARENOS TRUM, S.L.
BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.16	31.12.15	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.16	31.12.15
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inversiones inmobiliarias-	Nota 5	51.040.550	52.295.555	Total fondos propios		18.155.636	17.966.804
Terrenos		22.958.404	22.958.404	Capital		5.333.982	5.333.982
Construcciones e instalaciones		28.082.146	30.337.151	Prima de asunción		11.399.013	11.668.522
Inversiones financieras no corrientes	Nota 7	849.894	906.300	Reserva legal		473.810	419.310
Activos por impuesto diferido	Nota 11	691.819	974.078	Resultado del ejercicio-Beneficio		1.038.831	544.000
Total activo no corriente		52.582.263	55.175.933	Ajustes por cambios de valor		(1.507.309)	(1.507.309)
				Total patrimonio neto	Nota 9	17.118.327	16.458.424
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas no corrientes-	Nota 10	32.199.185	35.256.077
				Deudas con entidades de crédito	Nota 8	1.940.798	2.013.400
				Derivados	Nota 7	849.894	949.000
				Otras deudas no corrientes			
				Total pasivo no corriente		34.989.877	38.218.999
				PASIVO CORRIENTE:			
				Deudas corrientes-	Nota 10	3.910.324	4.154.484
				Deudas con entidades de crédito	Nota 8	3.094.592	3.109.671
				Derivados		815.732	1.044.813
				Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-		226.450	122.442
				Proveedores		9.724	6.470
				Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	Nota 13	16.105	16.105
				Pasivo por impuesto corriente	Nota 11	114.935	-
				Otras deudas con Administraciones Públicas	Nota 11	85.686	99.867
				Total pasivo corriente		4.136.774	4.276.926
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		56.244.978	58.955.400

Las Notas I a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2016.



CLASE 8.^a



0L5700309

TORRE MARENOSTRUM, S.L.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

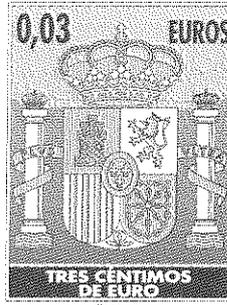
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocio-	Notas 12 y 13	5.233.607	5.915.771
Otros gastos de explotación-	Nota 12	(236.052)	(226.454)
Servicios exteriores		(181.963)	(172.365)
Tributos		(54.089)	(54.089)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(2.257.385)	(2.887.362)
Resultado de explotación - Beneficio		2.740.170	2.801.955
Ingresos financieros	Nota 12	1.544	6.020
Gastos financieros	Nota 12	(1.051.763)	(1.172.011)
Variación de valor de instrumentos financieros	Nota 12	(329.551)	(870.118)
Resultado financiero - (Pérdida)		(1.379.770)	(2.036.109)
Resultado antes de impuestos - Beneficio		1.360.400	765.846
Impuestos sobre beneficios	Nota 11	(321.570)	(220.856)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas-Beneficio		1.038.831	544.990
Resultado del ejercicio - Beneficio		1.038.831	544.990

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.



CLASE 8.^a



OL5700310

TORRE MARENOSTRUM, S.L.

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

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		1.038.831	544.990
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 8	(243.402)	387.039
Efecto impositivo	Nota 8	60.851	(194.767)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)		(182.551)	192.272
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:			
Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 8	870.096	870.117
Efecto impositivo	Nota 8	(217.525)	(217.529)
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)		652.571	652.588
Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)		1.508.851	1.389.850

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.



CLASE 8.ª

TORRE MARENOSTRUM, S.L.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Notas de la Memoria	Capital suscrito	Prima de asunción	Reserva legal	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
Saldo final a 31 de diciembre de 2014	Nota 9	5.333.982	11.668.522	319.629	996.813	(2.352.188)	15.966.758
Distribución del resultado Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	99.681	(996.813)	-	(897.132)
Saldo final a 31 de diciembre de 2015	Nota 9	5.333.982	11.668.522	419.310	544.990	(1.507.329)	16.459.475
Distribución del resultado Distribución de dividendos extraordinarios		-	-	54.500	(544.990)	-	(490.490)
Total ingresos y gastos reconocidos		-	(359.509)	-	-	-	(359.509)
Saldo final a 31 de diciembre de 2016	Nota 9	5.333.982	11.309.013	473.810	1.038.831	(1.037.309)	17.118.327

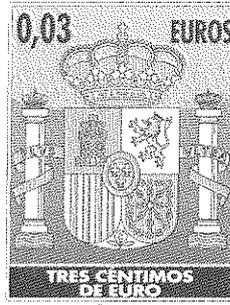


Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.

OL5700311



CLASE 8.^a
CORRESPONDENCIA



OL5700312

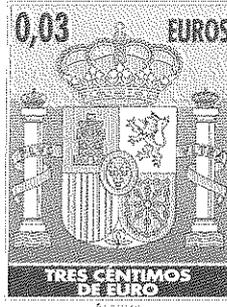
TORRE MARENOSTRUM, S.L.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		3.989.493	3.958.992
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.360.400	765.846
Ajustes al resultado-		3.637.155	4.923.471
Amortización del inmovilizado	Nota 5	2.257.385	2.887.362
Ingresos financieros	Nota 12	(1.544)	(6.020)
Gastos financieros	Nota 12	1.381.314	2.042.129
Cambios en el capital corriente-		(39.320)	5.519
Deudores y otras cuentas a cobrar		126	3.287
Acreedores y otras cuentas a pagar		3.254	2.232
Otros activos y pasivos no corrientes		(42.700)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(968.742)	(1.735.844)
Pagos de intereses		(1.000.129)	(1.103.905)
Cobros de intereses		1.928	5.604
Otros cobros (pagos) de impuestos		110.508	(1.032)
Pago por impuesto sobre beneficios		(81.049)	(636.511)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II):		(2.380)	(11.057)
Resultado de explotación:			
Pagos por inversiones-	Nota 5	(2.380)	(11.057)
Inversiones inmobiliarias		(2.380)	(11.057)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III):		(3.979.050)	(3.849.067)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-	Nota 10	(3.129.051)	(2.951.935)
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(3.129.051)	(2.951.935)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	Nota 9	(849.999)	(897.132)
Dividendos		(849.999)	(897.132)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)	Nota 10	8.063	98.868
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.639.840	3.540.972
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.647.903	3.639.840

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.



CLASE 8.^a



OL5700313

Torre Marenstrum, S.L.

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

1. Actividad de la Sociedad

Torre Marenstrum, S.L. (en adelante, la Sociedad) fue constituida el 20 de diciembre de 2001. Su domicilio social se encuentra 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.

Todo ello limitado a la promoción y explotación del denominado "Edificio Torre del Gas", que se ubica en Barcelona, en las fincas situadas en la manzana delimitada por las calles Doctor Aiguader y Balboa, por el Pasaje Salvat Papasseit y por la Avenida de Germeño. Dicho inmueble entró en explotación con fecha 1 de marzo de 2006 con un contrato con Gas Natural SDG, S.A., como único arrendatario (Nota 6).

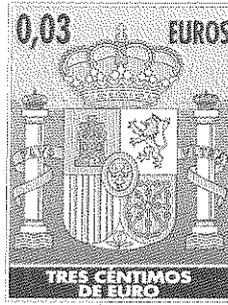
La Sociedad podrá, también, desarrollar dichas actividades total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

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

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 respecto a información de cuestiones medioambientales.



CLASE 8.ª



OL5700314

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores Mancomunados 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 a 31 de diciembre de 2016 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, que han sido formuladas por los Administradores Mancomunados de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Por su parte, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2015 fueron aprobadas el 1 de junio de 2016 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

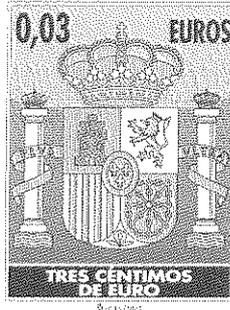
c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores Mancomunados han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. 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 adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores Mancomunados 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).



0L5700315

CLASE 8.^a

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 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2016 de acuerdo con los métodos descritos en la Nota 4-a.

- La estimación de la recuperación de los créditos fiscales por impuestos diferidos de activo registrados en el balance de situación (Notas 4-h y 11).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros derivados (Nota 8).

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 referida al ejercicio 2016 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2015.

En diciembre de 2016 se aprobó el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Dicho Real Decreto 602/2016 es de aplicación a los ejercicios que se inician a partir del 1 de enero de 2016.

Las principales modificaciones introducidas por el Real Decreto 602/2016, que afectan a la Sociedad, se refieren a nuevos desgloses de información en la memoria entre los que se encuentran, como más significativos: a) la cantidad de las primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de los Administradores; b) los empleados con discapacidad mayor o igual al 33%; y c) la conclusión, modificación o extinción anticipada de cualquier contrato entre una sociedad mercantil y cualquiera de sus socios o Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, cuando se trate de una operación ajena al tráfico ordinario de la sociedad o que no se realice en condiciones normales.

En relación con las nuevas exigencias de información a incluir en la memoria y según permite la Disposición adicional segunda del Real Decreto mencionado, la Sociedad ha incluido opcionalmente en la Nota 14 de la memoria la correspondiente información comparativa.

El resto de modificaciones introducidas por el citado Real Decreto no han tenido impacto en la Sociedad.

f) Agrupación de partidas

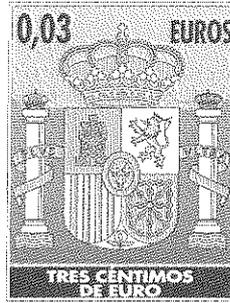
Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujo de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información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

g) Corrección de errores

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



CLASE 8.^a



OL5700316

h) Situación financiera

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 474.059 euros. Sin embargo, el presupuesto de tesorería del ejercicio 2017 contempla la generación de recursos suficientes para atender todos los compromisos con vencimiento en el corto plazo.

3. Distribución del resultado

La propuesta de distribución de resultado del ejercicio 2016 formulada por los Administradores Mancomunados de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Socios, es la siguiente:

	Euros
Bases de reparto:	
Beneficio del ejercicio	1.038.831
	1.038.831
Distribución:	
Reserva legal (Nota 9-c)	103.883
Dividendos	934.948
	1.038.831

4. Normas de registro y valoración

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

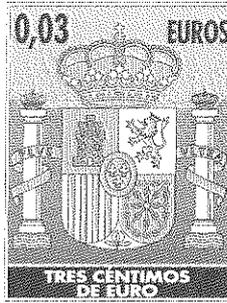
a) Inversiones Inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación 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 incurren.

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:



0L5700317

CLASE 8.ª

INMOBILIARIAS

	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 2016 y 2015 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 los ejercicios 2016 y 2015 es el Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow, en adelante, "DCF").

Se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc.

Por lo que respecta a los incrementos del IPC, por lo general, se adoptan las provisiones generalmente aceptadas.

Dado que el valorador no sabe con certeza si se van a producir periodos de desocupación en el futuro, ni su duración, elaboran su previsión basándose en la calidad y ubicación del edificio, y generalmente adoptan un periodo de arrendamiento medio si no disponen de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración.

La rentabilidad final o índice de capitalización final (Terminal Capitalization Rate, en adelante "TCR") adoptado se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler que previsiblemente se mantendrán y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis.

Por lo que respecta a los tipos de descuento aceptables, continuamente se mantienen conversaciones con diversas instituciones para conocer su actitud frente a distintos tipos de inversiones. Este consenso generalizado, junto con los datos de ventas habidas y las predicciones del mercado respecto de las oscilaciones en los tipos de descuento, sirven a los valoradores como punto de partida para determinar el tipo de descuento adecuado en cada caso.

El inmueble se ha valorado de forma individual, considerando el contrato de arrendamiento vigente al cierre del ejercicio. En el caso de existir superficies no alquiladas, éstas han sido valoradas en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.



CLASE 8.ª



OL5700318

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen principalmente, del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación, de la calidad técnica del activo, así como del tipo de inquilino y grado de ocupación, entre otros.

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus activos registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Diciembre 2016	98.370.000	4.700.000	(4.290.000)
Diciembre 2015	97.830.000	4.600.000	(4.210.000)

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2016 y 2015 derivados del alquiler de dicho inmueble de inversión han ascendido a 5.233.607 y 5.915.771 euros, respectivamente (Nota 12), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, la mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad, como consecuencia de la explotación de sus activos, son repercutidos al único arrendatario del inmueble.

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.

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 en el ejercicio en que se devengan.

c) Instrumentos financieros

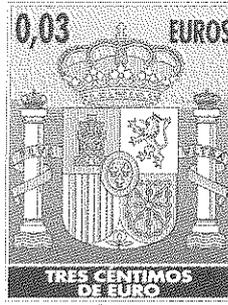
Activos financieros-

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.



CLASE 8.ª



0L5700319

- 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.

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 2016 y 2015, 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-

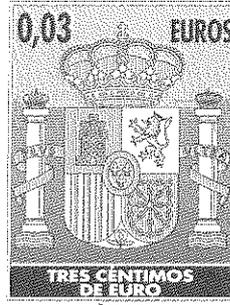
Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

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 del ejercicio.



CLASE 8.^a



OL5700320

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.

Instrumentos financieros derivados-

La Sociedad utiliza un instrumento financiero derivado (swap) para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. El instrumento financiero derivado, que ha sido designado de cobertura, se ha contabilizado a valor razonable siendo éste el valor de mercado para instrumentos cotizados o en el caso de instrumentos no cotizados, valoraciones basadas en modelos de valoración de opciones o flujos de caja descontados. Dicho instrumento de cobertura cumple con las obligaciones contractuales requeridas en el préstamo hipotecario que tiene contratado la Sociedad (Nota 10).

A efectos de reconocimiento contable, se ha utilizado el siguiente criterio:

- Coberturas de flujos de caja: las variaciones positivas o negativas de la valoración en la parte eficiente de las operaciones con tratamiento de contabilización de cobertura se imputan, netas de impuestos, directamente en el Patrimonio Neto de la Sociedad hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados a la cuenta de pérdidas y ganancias. Las posibles diferencias positivas o negativas de la valoración de la parte ineficiente se reconocen, en caso de existir, directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los Administradores Mancomunados de la Sociedad han estimado la consideración del riesgo de crédito en la valoración de la cartera de derivados (Nota 8).

La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando un instrumento de cobertura llega a vencimiento, es vendido o ejercido, o bien no cualifica contablemente para la cobertura. Todo beneficio o pérdida acumulada realizada sobre el instrumento de cobertura contabilizado en el Patrimonio Neto de la Sociedad se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en Patrimonio Neto se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

d) Moneda funcional

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

e) Efectivo y medios equivalentes

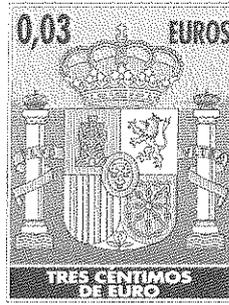
Se incluyen en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o mercado, el menor.

f) 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.



CLASE 8.^a



OL5700321

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.

g) Provisiones y pasivos contingentes

Los Administradores Mancomunados 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 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, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

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

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

h) 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.



OL5700322

CLASE 8.ª

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.

i) 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 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.

j) Transacciones con vinculadas

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

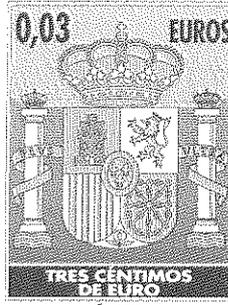
k) Costes repercutidos a arrendatarios

La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en los ejercicios 2016 y 2015 ascendió a 563.842 y 563.967 euros, respectivamente, y se presentan minorando de los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En este sentido, los gastos directos de operaciones netos de repercusión a los arrendatarios relacionados con propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante los ejercicios 2016 y 2015, incluidos dentro del epígrafe "Otros gastos de explotación" (Nota 12) de la cuenta de pérdidas y ganancias, han ascendido a 236.052 y 226.454 euros, respectivamente. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no han generado ingresos por rentas durante los ejercicios 2016 y 2015 no ha sido significativo.



CLASE 8.^a
INVERSIONES



OL5700323

l) Estado de flujos de efectivo (método indirecto)

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2016 y 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Euros					
	Terrenos	Construcciones e instalaciones		Total		Total
	Coste	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	
Saldo a 31 de diciembre de 2014	22.958.404	58.107.571	(24.894.115)	81.065.975	(24.894.115)	56.171.860
Adiciones / dotaciones	-	11.057	(2.887.362)	11.057	(2.887.362)	(2.876.305)
Saldo a 31 de diciembre de 2015	22.958.404	58.118.628	(27.781.477)	81.077.032	(27.781.477)	53.295.555
Adiciones / dotaciones	-	2.380	(2.257.385)	2.380	(2.257.385)	(2.255.005)
Saldo a 31 de diciembre de 2016	22.958.404	58.121.008	(30.038.862)	81.079.412	(30.038.862)	51.040.550

Con fecha 1 de marzo del 2006 entró en explotación el denominado "Edificio Torre del Gas", encontrándose arrendado, a 31 de diciembre de 2016 y 2015, en su totalidad a la sociedad Gas Natural SDG, S.A., socio de la Sociedad (Notas 1 y 9).

El inmueble ocupa una superficie total de 22.394 metros cuadrados sobre rasante y de 19.370 metros cuadrados bajo rasante.

El valor de mercado del inmueble a 31 de diciembre de 2016 y 2015 que asciende a 98.370.000 y 97.830.000 euros respectivamente, de acuerdo con la valoración realizada por un tercero experto independiente, es superior al valor neto contable (Nota 4-a).

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 9.197.111 y 837 euros, respectivamente.



CLASE 8.^a



OL5700324

El "Edificio Torre del Gas" constituye la garantía hipotecaria del préstamo descrito en la Nota 10.

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. A 31 de diciembre de 2016 y 2015, éstos se encuentran totalmente asegurados.

6. Arrendamientos

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad tiene un único contrato de arrendamiento operativo, cuyo vencimiento actual está fijado para el 1 de marzo de 2019, prorrogable por períodos de 3 años. Durante el primer trimestre del ejercicio 2016, una vez finalizado el periodo de 10 años inicialmente fijado en el contrato de arrendamiento y, de acuerdo con lo previsto en el citado contrato, se ha formalizado una revisión extraordinaria de la renta para su adecuación a las condiciones actuales del mercado, que ha tenido efecto a partir del 1 de marzo de 2016.

Las cuotas de arrendamiento de obligado cumplimiento de acuerdo con el actual contrato en vigor sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos anuales futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente son:

	Euros	
	Valor Nominal	
Arrendamientos operativos cuotas mínimas	31.12.16	31.12.15
Menos de un año	5.099.364	5.233.607
Entre uno y cinco años (*)	5.949.258	11.048.622
Total	11.048.622	16.282.229

(*) A cierre 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad no tiene rentas mínimas garantizadas a más de cinco años.

Dicho contrato de arrendamiento no establece el pago de cuotas contingentes.

Asimismo, cada quinquenio podrá hacerse una revisión extraordinaria de las cuotas de arrendamiento según valoración de las rentas de mercado en cada momento.

Los derechos pecuniarios del contrato están registrados en garantía del préstamo descrito en la Nota 10.

7. Inversiones financieras no corrientes

El epígrafe de "Inversiones financieras no corrientes" del balance de situación a 31 de diciembre de 2016 y 2015 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.



OL5700325

CLASE 8.ª

8. Instrumentos financieros derivados

Objetivo de la política de gestión de riesgos -

Información cualitativa -

La política de gestión de riesgos de Torre Marenostrum, S.L. está enfocada a los siguientes aspectos:

- Riesgo de tipo de interés: la Sociedad tiene contratada toda su deuda a tipos de interés variable y por tanto, indexada a la evolución de los tipos de interés de mercado (Nota 10). La política de gestión del riesgo del Grupo Colonial, al que pertenece la Sociedad, tiene por objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Para conseguir este objetivo la Sociedad tiene contratado un instrumento de cobertura de tipo de interés. A 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad presenta una ratio de cobertura del 69,91% y 69,49%, respectivamente.
- Riesgo de refinanciación: la Sociedad tiene un "Loan To Value" total (LTV, deuda total neta sobre el valor de mercado de los activos) a 31 de diciembre de 2016 y 2015 del 33,01% y 35,93% respectivamente.
- Riesgos de contraparte: la Sociedad mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.
- Riesgo de crédito: la Sociedad analiza de forma periódica la exposición de sus cuentas a cobrar al riesgo de mora, llevando a cabo un seguimiento de la liquidación de los créditos y, en su caso, del registro de los deterioros de los créditos para los que se estima que existe riesgo de mora. Tal como se explica en la Nota 5, la Sociedad tiene arrendado el inmueble en su totalidad a la sociedad Gas Natural, SDG, S.A., socio de la Sociedad.

Información cuantitativa -

La Sociedad tiene contratado un instrumento financiero derivado para cubrir el riesgo de tipo de interés al que se encuentra expuesta. La información relacionada con dicho derivado se detalla en el siguiente cuadro:

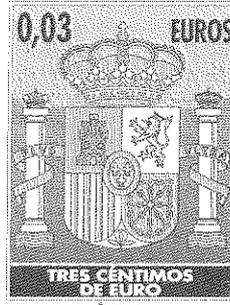
Instrumento financiero	Clasificación	Tipo	Euros			
			Importe Nominal	Vencimiento	Valor Razonable Activo/(Pasivo)	
					31.12.16	31.12.15
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a fijo al 2,80%	25.174.100	12/01/2024	(2.756.530)	(3.058.217)

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 el instrumento financiero derivado cumple con los requisitos de la Norma de Valoración de Instrumentos Financieros del Plan General de Contabilidad, para ser contabilizado como instrumento de cobertura, siendo la ratio de eficiencia de dicho derivado de un 99,99% en ambos ejercicios.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 el impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias por la contabilización del gasto financiero del instrumento financiero derivado clasificado de cobertura asciende a 714.327 y 715.865 euros, respectivamente (Nota 12).



CLASE 8.^a



0L5700326

El impacto acumulado en el Patrimonio Neto por la contabilidad de los instrumentos financieros derivados clasificado de cobertura asciende, a 31 de diciembre de 2016 y 2015, a 1.037.309 y 1.507.329 euros, respectivamente, de impacto negativo, una vez reconocido el impacto fiscal (Nota 9).

El valor razonable del instrumento financiero derivado, de acuerdo con la valoración realizada por un tercero experto independiente, ha sido calculado en base a una actualización de flujos de caja futuros estimados en base a una curva de tipos de interés, así como tomando en consideración el riesgo de crédito propio de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2016 y 2015 el valor de mercado del instrumento financiero derivado asciende a 2.756.530 y 3.058.217 de euros de pasivo financiero incluyendo 173.725 y 178.269 euros de cupón corrido a pagar, respectivamente.

La eficacia de los instrumentos de cobertura se calcula mensualmente y de forma prospectiva y retrospectiva:

- De forma retrospectiva, se mide el grado de eficiencia que hubiera tenido el derivado en su plazo de vigencia con respecto al pasivo, usando los tipos reales hasta la fecha.
- De forma prospectiva, se mide el grado de eficiencia que previsiblemente tendrá el derivado en función del comportamiento futuro de la curva de tipos de interés, según publicación en la pantalla Bloomberg a la fecha de la medición. Este cálculo se ajusta mes a mes desde el inicio de la operación en función de los tipos de interés reales ya fijados.

El método consiste en el cálculo de la correlación estadística que existe entre los tipos de interés de referencia a cada fecha de fijación, del derivado y del pasivo cubierto relacionado.

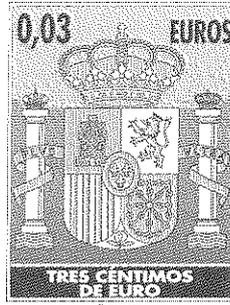
Se considera que el instrumento de cobertura es eficaz cuando el resultado de esta correlación estadística se encuentra entre el 0,80 y 1.

A continuación se presenta el análisis de sensibilidad para el riesgo de tipo de interés. Para ello, se ha aplicado variaciones positivas y negativas al tipo de interés sobre la estructura de la deuda de la Sociedad existente a 31 de diciembre de 2016 y 2015, incluyendo el instrumento financiero contratado, siendo el impacto analizado antes de efecto fiscal, en su cuenta de pérdidas y ganancias, así como de su Patrimonio Neto, el siguiente:

Ejercicio 2016

Ingreso / (Gasto) Aumento/ (Disminución)	Euros		
	Variación en puntos básicos sobre tipo de interés	Impacto Patrimonio Neto	Impacto Cuenta de Pérdidas y Ganancias
+25pb	48.860	(32.605)	3,10%
+50pb	311.000	(65.130)	6,20%
+75pb	569.587	(97.656)	9,30%
+100pb	824.377	(130.181)	12,40%

En el ejercicio 2016 no se muestra la sensibilidad por variaciones negativas debido a que los tipos de interés resultantes son negativos. El presente análisis no tiene en consideración el impacto del riesgo de crédito.



0L5700327

CLASE 8.^a

NÚMERO 5

Ejercicio 2015

Ingreso / (Gasto) Aumento/ (Disminución)	Euros		
	Variación en puntos básicos sobre tipo de interés	Impacto Patrimonio Neto	Impacto Cuenta de Pérdidas y Ganancias
+25pb	259.213	(34.610)	3,20%
+50pb	577.949	(69.135)	6,39%
+75pb	891.574	(103.660)	9,59%
+100pb	1.200.174	(138.186)	12,78%

En el ejercicio 2015 no se muestra la sensibilidad por variaciones negativas debido a que los tipos de interés resultantes son negativos. El presente análisis no tiene en consideración el impacto del riesgo de crédito.

9. Patrimonio neto y fondos propios**a) Capital Social**

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social de la Sociedad asciende a 5.333.982 euros, representado por 5.333.982 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente asumidas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, Inmobiliaria Colonial, S.A. cuenta con una participación del 55% y Gas Natural SDG, S.A. el 45% restante.

b) Prima de asunción

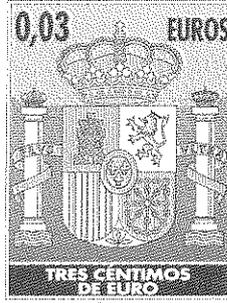
El saldo del epígrafe prima de asunción recoge la prima asignada como consecuencia de la ampliación de capital efectuada en fecha 8 de enero de 2003. En este sentido, la citada prima ha sido minorada por la distribución de un dividendo extraordinario aprobado por la Junta General de Socios con fecha 1 de junio de 2016, por un importe de 359.509 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 2016 dicha reserva no se encuentra completamente constituida.



0L5700328

CLASE 8.^a**d) Ajustes por cambio de valor**

Este epígrafe del balance de situación adjunto recoge el importe neto de las variaciones de valor del derivado financiero designado como instrumento de cobertura eficiente (Nota 8).

e) Distribución del dividendo

La Junta General Ordinaria de Socios de fecha 1 de junio de 2016 ha aprobado la distribución de un dividendo de 490.490 euros correspondientes al resultado del ejercicio 2015 y un dividendo extraordinario adicional con cargo a reserva de Prima de asunción por un importe de 359.509 euros, que han sido satisfechos con fecha 6 de junio de 2016.

Por su parte, la Junta General Ordinaria de Socios del 29 de junio de 2015 aprobó la distribución de un dividendo de 897.132 euros correspondientes al resultado del ejercicio 2014, que fueron satisfechos con fecha 30 de junio de 2015.

10. Deudas con entidades de crédito (no corrientes y corrientes)

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad tiene concedido el préstamo que a continuación se indica, con el límite e importe dispuesto que asimismo se detalla:

Ejercicio 2016

	Euros							Total
	Corriente	No corriente						
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total No corriente	
Préstamo	3.129.051	3.188.090	3.483.283	3.955.593	4.250.786	17.593.530	32.471.282	35.600.333
Intereses	37.182	-	-	-	-	-	-	37.182
Gastos de formalización	(71.641)	(65.110)	(58.095)	(50.181)	(41.493)	(57.218)	(272.097)	(343.738)
Total	3.094.592	3.122.980	3.425.188	3.905.412	4.209.293	17.536.312	32.199.185	35.293.777

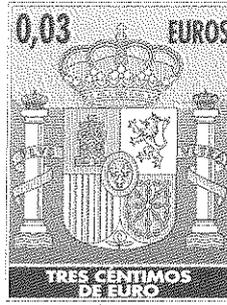
Ejercicio 2015

	Euros							Total
	Corriente	No corriente						
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total No corriente	
Préstamo	3.129.051	3.129.051	3.188.089	3.483.283	3.955.593	21.844.317	35.600.333	38.729.384
Intereses	59.023	-	-	-	-	-	-	59.023
Gastos de formalización	(78.403)	(71.641)	(65.110)	(58.095)	(50.181)	(98.711)	(343.738)	(422.141)
Total	3.109.671	3.057.410	3.122.979	3.425.188	3.905.412	21.745.606	35.256.595	38.366.266

El valor razonable de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2016, se estima que no difiere significativamente del importe contabilizado.



CLASE 8.ª



0L5700329

Con fecha 29 de julio de 2004, la Sociedad firmó un préstamo con garantía hipotecaria (Nota 5) con CaixaBank, S.A. (anteriormente "La Caixa"), con un nominal inicial de 60.000.000 euros y con vencimiento el 12 de enero de 2024. La amortización del préstamo se estableció en 35 amortizaciones semestrales consecutivas sobre el total de importe acumulado al inicio del periodo de amortización. El préstamo comenzó a amortizarse el 29 de abril del 2007.

Se establecen como condiciones del contrato que el total del capital dispuesto del préstamo no supere nunca tres veces la cifra de los Fondos Propios de la Sociedad, así como que la ratio de cobertura del servicio de deuda sea como mínimo de 1,05. A 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad cumple ambas condiciones.

Como condición del contrato de dicho préstamo, la Sociedad constituyó dos garantías adicionales: prenda de derechos pecuniarios derivados del contrato de alquiler (Nota 6) y un depósito por importe de 2.500.000 euros que se encuentra registrado en el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" de balance de situación. Ambas garantías se constituyeron en escritura pública con fecha 14 de octubre de 2008 y se mantendrán hasta el cumplimiento del total de las obligaciones del préstamo con entidades financieras.

El epígrafe de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del balance de situación, incluye, junto con el depósito descrito de 2.500.000 euros, el importe mantenido en una cuenta corriente por importe de 1.147.903 y 1.139.840 euros, a 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

La Sociedad tiene contratada su deuda a tipo de interés variable y por tanto, indexada a la evolución de los tipos de interés, si bien tiene contratado un swap para limitar y controlar las variaciones del tipo de interés (Nota 8).

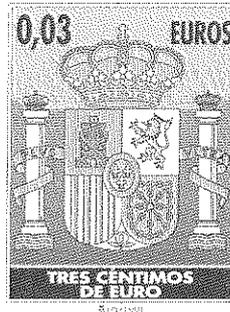
El tipo de interés medio devengado, incluyendo el instrumento de cobertura, durante los ejercicios 2016 y 2015 por la deuda financiera, ha sido del 3,15% y 3,21%, respectivamente. El spread de crédito de la Sociedad del ejercicio 2016 y 2015 se ha situado en 80 puntos básicos sobre el Euribor.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la dirección financiera del socio mayoritario, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez.

11. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

	Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Hacienda Pública, por Impuesto de Sociedades	-	124.689	114.935	-
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	-	85.686	99.867
Total	-	124.689	200.621	99.867



OL5700330

CLASE 8.ª

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible, se detalla en el siguiente cuadro:

	Euros	
	2016	2015 (*)
Resultado del ejercicio (antes de Impuestos)	1.360.400	765.846
Diferencias temporales		
Amortización no deducible	(173.025)	(173.025)
Base Imponible	1.187.375	592.821

(*) Existen algunas diferencias con respecto a la conciliación informada en las cuentas anuales del ejercicio 2015 debido principalmente a un ajuste temporal positivo incluido por la no deducción de los gastos financieros. En este sentido, durante el ejercicio 2016, y con posterioridad a la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2015, en la preparación de la liquidación definitiva del impuesto sobre sociedades correspondiente al ejercicio 2015, se ha procedido a realizar, un ajuste negativo en base imponible por importe de 329.314 euros, correspondientes al gasto financiero no deducible del ejercicio 2015. Este aspecto ha supuesto un impacto positivo en la partida "Hacienda Pública, deudora por Impuesto de Sociedades" registrada a 31 de diciembre de 2015 por importe de 92.208 euros.

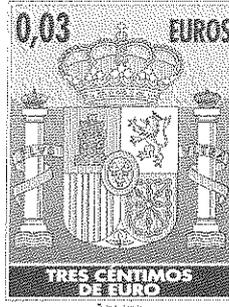
La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto de Sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Resultado del ejercicio (antes de Impuestos)	1.360.400	765.846
Cuota 25 % (28% para el 2015)	340.100	214.437
Ajuste por cambio de tipo	(9.879)	9.879
Deducción amortización no deducible	(8.651)	(3.460)
Total gasto por impuesto de sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	321.570	220.856

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, con entrada en vigor el 1 de enero del 2015, establece que el tipo general de gravamen será el 25 por ciento. No obstante, el tipo general de gravamen del 25 por ciento será de aplicación a partir del periodo impositivo que se inicie a partir del 1 de enero de 2016, debido a las medidas temporales aplicables en el periodo impositivo 2015, que establecían que el tipo general de gravamen sería del 28 por ciento para el periodo impositivo 2015.

El gasto por impuesto sobre sociedades del ejercicio 2016 corresponde a gasto por impuesto corriente por importe de 288.193 euros y a un gasto por impuesto diferido por importe de 33.377 euros.

El detalle de los movimientos de los activos por impuesto diferido en el ejercicio 2016 ha sido el siguiente:



0L5700331

CLASE 8.^a
INSTRUMENTOS

	Euros			
	31.12.15	Disminución	Regularización Impuesto de Sociedades 2015 (*)	31.12.16
Activo por impuesto diferido:				
Amortización no deducible	389.306	(43.256)	-	346.050
Gasto financiero no deducible	82.329	-	(82.329)	-
Instrumentos financieros derivados	502.443	(156.674)	-	345.769
	974.078	(282.259)	(82.329)	691.819

(*) Corresponde a la liquidación definitiva del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2015 presentado por la Sociedad en el mes de julio de 2016.

La totalidad del impuesto diferido por "Instrumentos financieros derivados" ha sido reconocido directamente en el Patrimonio Neto de la Sociedad (Nota 9-d).

A cierre de ejercicio 2016 la Sociedad no tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar.

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar los Administradores Mancomunados de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, es probable que dichos activos sean recuperados.

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 2016 la Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores Mancomunados de la Sociedad consideran 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.

12. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

Durante los ejercicios 2016 y 2015, la totalidad del importe de la cifra de negocio registrado por la Sociedad corresponde a ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad (Nota 5) y que ascienden a 5.233.607 y a 5.915.771 euros, respectivamente, y los gastos de explotación netos por todos los conceptos relacionados con las mismas que ascienden a 236.052 y 226.454 euros, respectivamente (Nota 4-k).



CLASE 8.^a
INMOBILIARIA



OL5700332

Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros de los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Otros ingresos financieros	1.544	6.020
Total ingresos financieros	1.544	6.020
Intereses del préstamo (Nota 10)	(259.033)	(371.412)
Intereses por cobertura (Nota 8)	(714.327)	(715.865)
Otros gastos bancarios	(78.403)	(84.734)
Total gastos financieros	(1.051.763)	(1.172.011)
Variación del valor razonable en instrumentos derivados	(329.551)	(870.118)
Variación del valor en instrumentos financieros	(329.551)	(870.118)
Resultado financiero-(Pérdida)	(1.379.770)	(2.036.109)

Gastos de personal

La Sociedad no tiene personal propio. La gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en desarrollo de su actividad, es efectuada por Inmobiliaria Colonial S.A.

13. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Operaciones con partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

Sociedad	Euros			
	2016		2015	
	Otros gastos de explotación	Importe neto de la cifra de negocios	Otros gastos de explotación	Importe neto de la cifra de negocios
Gas Natural SDG, S.A.	-	5.233.607	-	5.915.771
Inmobiliaria Colonial, S.A.	159.721	-	159.721	-

Dentro del epígrafe de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias están incluidos los honorarios facturados por Inmobiliaria Colonial, S.A. en concepto de gestión patrimonial y societaria.

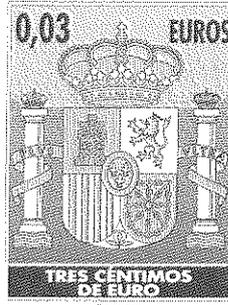
Adicionalmente, durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha pagado dividendos a sus socios por importe de 467.500 euros a Inmobiliaria Colonial, S.A y 382.500 euros a Gas Natural SDG, S.A. (Nota 9-e).

Saldos con partes vinculadas

El importe de los saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:



CLASE 8.^a
INMOBILIARIA



0L5700333

Sociedad	Euros	
	31.12.16	31.12.15
	Cuenta a pagar	Cuenta a pagar
Inmobiliaria Colonial, S.A.	16.105	16.105
Total	16.105	16.105

14. Retribuciones a los Administradores Mancomunados

Durante los ejercicios 2016 y 2015 ni los Administradores Mancomunados de la Sociedad ni sus representantes han devengado importe alguno en concepto de retribuciones de ningún tipo, salvo por los importes facturados por Inmobiliaria Colonial, S.A (Nota 13). Por otra parte, la Sociedad no tiene concedidos créditos ni contratados planes de pensiones ni seguros de vida ni con los Administradores Mancomunados ni con las personas físicas que los representan.

Los representantes de los Administradores Mancomunados son hombres.

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, la Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre a los Administradores Mancomunados de la Sociedad por importe de 4.987 y 5.352 euros, respectivamente. En el citado importe se incluye, para ambos ejercicios, la prima de seguro de responsabilidad civil satisfecha en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones.

Asimismo, durante los ejercicios 2016 y 2015, no se han producido finalizaciones, modificaciones o extinciones anticipadas de contratos ajenos a operaciones del tráfico ordinario de actividades entre la Sociedad y los Administradores Mancomunados o cualquier persona que actúe por cuenta de ellos.

La Sociedad no tiene Alta Dirección (Nota 12).

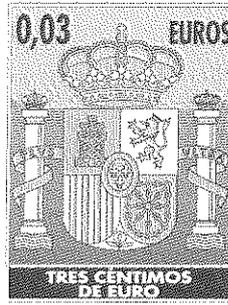
Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

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

15. Otra información

Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2016, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor se detallan en el siguiente cuadro:



0L5700334

CLASE 8.ª

ANEXO 7

Descripción	Euros	
	Servicios prestados por Deloitte, S.L. y por empresas vinculadas	
	2016	2015
Servicios de auditoría	6.400	6.400
Otros servicios de verificación	1.750	1.750
Total servicios de auditoría y relacionados	8.150	8.150
Servicios de asesoramiento fiscal	-	-
Otros servicios	-	-
Total servicios profesionales	-	-

16. Período medio de pago a los proveedores

A continuación se detalla la información requerida por la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, y que modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, todo ello de acuerdo con lo establecido en la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	35	32
Ratio de operaciones pagadas	36	32
Ratio de operaciones pendientes de pago	21	22
	Euros	Euros
Total pagos realizados	247.351	273.585
Total pagos pendientes	20.471	19.977

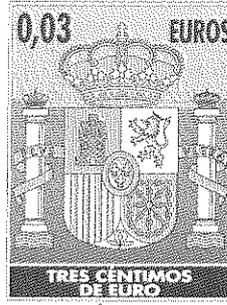
Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación. Dicho "Período medio de



CLASE 8.^a
VALOR PROTEGIDO



OL5700335

pago a proveedores” se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del producto del ratio de operaciones pagadas por el total de pagos realizados y el producto del ratio de operaciones pendientes de pago multiplicado el importe total de pagos pendientes al cierre del ejercicio, y en el denominador el sumatorio del importe total de pagos realizados y el importe total de pagos pendientes al cierre del ejercicio.

El ratio de operaciones pagadas se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, multiplicado el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha de recepción de la factura hasta el pago material de la operación), y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago multiplicado el número de días pendientes de pago (diferencia entre días naturales transcurridos desde la fecha de recepción de la factura hasta el día de cierre de las cuentas anuales), y en el denominador por el importe total de los pagos pendientes al cierre del ejercicio.

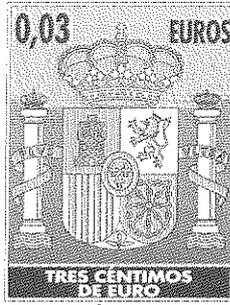
Con fecha 26 de julio de 2013 entró en vigor la Ley 11/2013 de medidas de apoyo al emprendedor, de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, que modifica la Ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre). Esta modificación establece que el periodo máximo de pago a proveedores, a partir del 29 de Julio de 2013 será de 30 días, a menos que exista un contrato entre las partes que lo eleve como máximo a 60 días.

17. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores a 31 de diciembre de 2016 que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales.



CLASE 8.^a
www.boe.es



0L5700336

Torre Marenostrom, S.L. Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

1. Situación de la Sociedad

Entorno macroeconómico

La economía mundial creció un 3,1% en 2016, un ritmo similar al de 2015. El año 2016 fue de menos a más gracias a la aceleración de las economías emergentes en la segunda mitad del año. El avance económico se vio favorecido a la vez, por el mantenimiento de una política monetaria muy acomodaticia por parte de los principales bancos centrales y por una ligera recuperación del precio del petróleo.

El crecimiento de la eurozona se expandió a ritmo moderado pero constante en 2016 con un 1,7%. El motor de la recuperación de la eurozona durante este año ha sido la demanda interna y el consumo de los hogares, que se ha visto mejorado por el incremento del mercado laboral, junto con un entorno de tipos muy bajos que han llegado a mínimos históricos favoreciendo la demanda de crédito.

El ritmo de crecimiento de la economía española se mantuvo elevado en el cuarto trimestre del ejercicio 2016, con un ritmo de expansión respecto al tercer trimestre (crecimiento del 0,68% intertrimestral) según datos de CaixaBank Research.

Fuente: Informe mensual de "la Caixa" y estudio OECD

Situación del mercado de alquiler de Barcelona

Durante el último trimestre de 2016 se han contratado un total de 82.341m² de oficinas, siendo superior al volumen del trimestre anterior, que fue de 77.000m² y siendo a su vez el trimestre más activo del año. La contratación acumulada de oficinas de todo el año 2016 ha alcanzado los 305.000 m², cifra superior a la contratación media de 235.000m² de los últimos 5 años.

Por áreas, casi el 50% de las transacciones realizadas en 2016 ha sido en el centro de la ciudad, el 30% en nuevas áreas de negocio y el 20% en la Periferia. Respecto a sectores, un año más, el sector de servicios lidera la demanda, con un comportamiento destacable de compañías de internet y e-commerce, que muestran una expansión más rápida que la observada en los sectores económicos tradicionales.

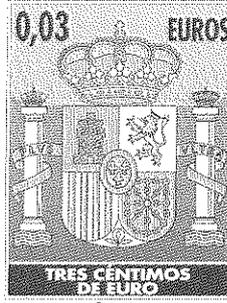
La tasa de disponibilidad media en Barcelona continúa su tendencia a la baja, descendiendo en el último año desde el 10,5% hasta el 9,0% actual. Debido a la escasez de oferta de oficinas y a unos niveles sólidos de contratación, está teniendo lugar un decremento paulatino de las tasas de disponibilidad, con previsión futura de tendencia bajista, y que actualmente en Paseo de Gracia/Diagonal se sitúan en torno al 6%. En este sentido, la demanda tiene serios problemas para encontrar superficies superiores a los 800m² en esta zona en concreto.

A lo largo del cuarto trimestre de 2016 las rentas máximas en la zona de Paseo de Gracia/Diagonal experimentaron crecimientos, alcanzando una renta máxima de 21,5 €/m²/mes.

Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Aguirre Newman, CBRE



CLASE 8.ª



OL5700337

2. Evolución y resultado de los negocios

Cuenta de Resultados

El total de ingresos por rentas, en virtud del contrato de alquiler formalizado con Gas Natural, ha ascendido a 5.234 miles de euros.

Una vez descontadas los gastos de explotación, las amortizaciones y provisiones, la compañía alcanza un beneficio de explotación de 2.740 miles de euros.

El resultado financiero neto alcanza una pérdida neta de 1.380 miles de euros, cifra inferior a la pérdida de 2.036 miles de euros registrada en el ejercicio 2015.

Al cierre del ejercicio 2016, el beneficio después de impuestos asciende a 1.039 miles de euros.

Balance

El valor contable total del activo de la Compañía asciende a 56.245 miles de euros, de los que la mayor parte (51.041 miles de euros) se corresponde con el valor contable neto del inmueble propiedad de la Sociedad.

3. Evolución previsible

Mercado de Barcelona

El mercado de alquiler de Barcelona, empieza a mostrar signos de recuperación después de los años de crisis.

Los principales consultores inmobiliarios prevén durante el período de tiempo 2017-2020 un aumento de rentas medio del 4,1%, permitiendo a Barcelona posicionarse como la tercera ciudad europea en crecimiento de rentas.

En cuanto a las tasa de disponibilidad de Barcelona, debido a la escasez de oferta de oficinas y a unos niveles sólidos de contratación, está teniendo lugar un decremento paulatino con previsión futura de tendencia bajista.

4. Actividades de Investigación y desarrollo

A consecuencia de las propias características de la Sociedad, sus actividades y su estructura, habitualmente no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

5. Participaciones Propias

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no posee participaciones propias en concepto de autocartera.

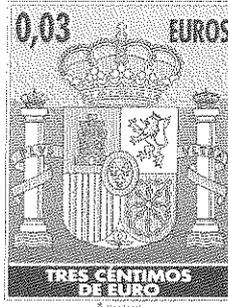
6. Pagos a proveedores

Véase Nota 16 de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2016.

El periodo medio de pago (PMP) de las Sociedad a sus proveedores para el ejercicio 2016 se ha situado en 35 días. La Sociedad ha fijado dos días de pago al mes para dar cumplimiento a los requisitos fijados por la Ley 11/2013. En este sentido las fechas de entrada son el día 5 y 20 de cada mes y los pagos correspondientes se realizan los días 5 y 20 del mes siguiente.



CLASE 8.^a



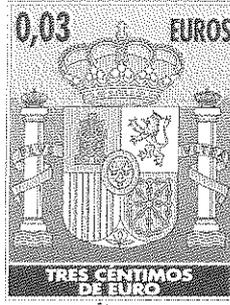
0L5700338

7. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio.



CLASE 8.^a



0L5700339

DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente ejemplar de las cuentas anuales e informe de gestión de Torre Marenostrum, S.L., correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, formuladas por los administradores Mancomunados en su reunión del día 31 de marzo de 2017, se han extendido en el anverso de 33 folios de papel timbrado del Estado de clase 8.^a número 0L5700307 al 0L5700339, ambos inclusive, el último del cual es firmado por los representantes de los Administradores Mancomunados.

Barcelona, a 31 de marzo de 2017

Fdo: D. Alberto Alcober Teixidó

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

Fdo: D. Javier Guinot Madrdejos

(en representación de Gas Natural SDG, S.A.)