

**DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN  
COMPLEMENTARIA REQUERIDA EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA  
(Aplicación de resultados y período medio de pago a proveedores)**

**IDA1**

<b>IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA</b>				Forma jurídica: SA:	<input type="checkbox"/> 01011 <input checked="" type="checkbox"/>	SL:	<input type="checkbox"/> 01012 <input type="checkbox"/>	
NIF:	<input type="text" value="01010 A85496099"/>		Otras:	<input type="text" value="01013"/>				
LEI:	<input type="text" value="01009"/>	Solo para las empresas que dispongan de código LEI (Legal Entity Identifier)						
Denominación social:	<input type="text" value="01020 INVERSIONES INMOBILIARIAS CEDACEROS, S. A."/>							
Domicilio social:	<input type="text" value="01022 C/ JOSE ORTEGA Y GASSET, 29"/>							
Municipio:	<input type="text" value="01023 MADRID"/>	Provincia:	<input type="text" value="01025 MADRID"/>					
Código postal:	<input type="text" value="01024 28006"/>	Teléfono:	<input type="text" value="01031 915.208.869"/>					
Dirección de e-mail de contacto de la empresa		<input type="text" value="01037 jotero@bancopopular.es"/>						
Pertenece a un grupo de sociedades:		DENOMINACIÓN SOCIAL			NIF			
Sociedad dominante directa:	<input type="text" value="01041 ALISEDA, S. A."/>	<input type="text" value="01040 A28335388"/>						
Sociedad dominante última del grupo:	<input type="text" value="01061 BANCO POPULAR ESPAÑOL, S. A."/>	<input type="text" value="01060 A28000727"/>						
<b>ACTIVIDAD</b>								
Actividad principal:	<input type="text" value="02009 Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia"/>						(1)	
Código CNAE:	<input type="text" value="02001 6810"/>	(1)						
<b>PERSONAL ASALARIADO</b>								
a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:								
		EJERCICIO 2016 (2)		EJERCICIO 2015 (3)				
FIJO (4):	<input type="text" value="04001"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>			
NO FIJO (5):	<input type="text" value="04002"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>			
Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):								
	<input type="text" value="04010"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>			
b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:								
	EJERCICIO 2016 (2)			EJERCICIO 2015 (3)				
	HOMBRES		MUJERES		HOMBRES		MUJERES	
FIJO:	<input type="text" value="04120"/>	<input type="text" value="04121"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>		
NO FIJO:	<input type="text" value="04122"/>	<input type="text" value="04123"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>		
<b>PRESENTACIÓN DE CUENTAS</b>								
	EJERCICIO 2016 (2)			EJERCICIO 2015 (3)				
		AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA	
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01102"/>	2.016	1	1	2.015	1	1	
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01101"/>	2.016	12	31	2.015	12	31	
Número de páginas presentadas al depósito:	<input type="text" value="01901"/>	<input type="text" value="25"/>						
En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:								
<input type="text" value="01903"/>								
<b>UNIDADES</b>				Euros:	<input type="checkbox"/> 09001 <input checked="" type="checkbox"/>			
Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:				Miles de euros:	<input type="checkbox"/> 09002 <input type="checkbox"/>			
				Millones de euros:	<input type="checkbox"/> 09003 <input type="checkbox"/>			
<p>(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).</p> <p>(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.</p> <p>(3) Ejercicio anterior.</p> <p>(4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:</p> <p>a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.</p> <p>b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.</p> <p>c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada efectivamente trabajada.</p> <p>(5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):</p> <p>n.º de personas contratadas x <math>\frac{\text{n.º medio de semanas trabajadas}}{52}</math></p>								

**DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN  
COMPLEMENTARIA REQUERIDA EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA**  
(Aplicación de resultados y período medio de pago a proveedores)

**IDA2**

**APLICACIÓN DE RESULTADOS (1)**

**Base de reparto**

	EJERCICIO 2016 (2)	EJERCICIO 2015 (3)
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	91000	
Remanente	91001	
Reservas voluntarias	91002	
Otras reservas de libre disposición	91003	
<b>TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL APLICACIÓN</b>	<b>91004</b>	

**Aplicación a**

	EJERCICIO 2016 (2)	EJERCICIO 2015 (3)
Reserva legal	91005	
Reserva por fondo de comercio	<del>91006</del>	
Reservas especiales	91007	
Reservas voluntarias	91008	
Dividendos	91009	
Remanente y otros	91010	
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	91011	
<b>APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO</b>	<b>91012</b>	

**INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES DURANTE EL EJERCICIO (4)**

	EJERCICIO 2016 (2)	EJERCICIO 2015 (3)
Período medio de pago a proveedores (días)	94705	

(1) Artículos 253.1 y 273.1 de la Ley de Sociedades de Capital (RD 1/2010 de 2 de julio).

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(3) Ejercicio anterior.

(4) Calculados de acuerdo al artículo quinto de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

**BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO**

**BA1**

<b>NIF:</b>	A85496099	Espacio destinado para las firmas de los administradores	<b>UNIDAD (1)</b>	
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>			Euros:	09001 <input checked="" type="checkbox"/>
INVERSIONES INMOBILIARIAS CEDACEROS, S. A.			Miles:	09002 <input type="checkbox"/>
			Millones:	09003 <input type="checkbox"/>

<b>ACTIVO</b>		<b>NOTAS DE LA MEMORIA</b>	<b>EJERCICIO 2016 (2)</b>	<b>EJERCICIO 2015 (3)</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>11000</b>		4.410.982,79	44.344.768,21
I. Inmovilizado intangible	11100			
II. Inmovilizado material	11200			
III. Inversiones inmobiliarias	11300			38.748.333,28
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400			
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500			
VI. Activos por impuesto diferido	11600		4.410.982,79	5.596.434,93
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700			
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>12000</b>		46.009.449,38	38.752.495,87
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100		6.788.358,50	29.888.468,48
II. Existencias	12200		46.808,92	52.274,66
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300		53.366,96	187.730,76
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380		25.591,51	152.882,24
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382		25.591,51	152.882,24
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
3. Otros deudores	12390		27.775,45	34.848,52
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400		1.483,25	734,92
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500			
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600			
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700		39.119.431,75	8.623.287,05
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>	<b>10000</b>		50.420.432,17	83.097.264,08

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.  
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (3) Ejercicio anterior.

## BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

<b>NIF:</b>	A85496099			
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
INVERSIONES INMOBILIARIAS CEDACEROS, S. A.				
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>20000</b>		-25.285.032,71	-23.946.465,63
<b>A-1) Fondos propios</b>	<b>21000</b>		-25.285.032,71	-23.946.465,63
<b>I. Capital</b>	<b>21100</b>		38.000.000,00	38.000.000,00
1. Capital escriturado	<b>21110</b>		38.000.000,00	38.000.000,00
2. (Capital no exigido)	<b>21120</b>			
<b>II. Prima de emisión</b>	<b>21200</b>			
<b>III. Reservas</b>	<b>21300</b>		-271.013,07	-271.013,07
1. Reserva de capitalización	<b>21350</b>			
2. Otras reservas	<b>21360</b>		-271.013,07	-271.013,07
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>	<b>21400</b>			
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>21500</b>		-61.675.452,56	-62.337.101,40
<b>VI. Otras aportaciones de socios</b>	<b>21600</b>			
<b>VII. Resultado del ejercicio</b>	<b>21700</b>		-1.338.567,08	661.648,84
<b>VIII. (Dividendo a cuenta)</b>	<b>21800</b>			
<b>IX. Otros instrumentos de patrimonio neto</b>	<b>21900</b>			
<b>A-2) Ajustes por cambios de valor</b>	<b>22000</b>			
<b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	<b>23000</b>			
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>31000</b>		74.111.740,51	106.040.094,97
<b>I. Provisiones a largo plazo</b>	<b>31100</b>			
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	<b>31200</b>		5.622,55	114.631,99
1. Deudas con entidades de crédito	<b>31220</b>			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	<b>31230</b>			
3. Otras deudas a largo plazo	<b>31290</b>		5.622,55	114.631,99
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>31300</b>		74.106.117,96	105.925.462,98
<b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>31400</b>			
<b>V. Periodificaciones a largo plazo</b>	<b>31500</b>			
<b>VI. Acreedores comerciales no corrientes</b>	<b>31600</b>			
<b>VII. Deuda con características especiales a largo plazo</b>	<b>31700</b>			
<p>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.                  (2) Ejercicio anterior.</p>				

## BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

<b>NIF:</b> A85496099		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> INVERSIONES INMOBILIARIAS CEDACEROS, S. A.				
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b> .....	<b>32000</b>		1.593.724,37	1.003.634,74
<b>I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b> .....	<b>32100</b>			
<b>II. Provisiones a corto plazo</b> .....	<b>32200</b>			
<b>III. Deudas a corto plazo</b> .....	<b>32300</b>			
1. Deudas con entidades de crédito .....	<b>32320</b>			
2. Acreedores por arrendamiento financiero .....	<b>32330</b>			
3. Otras deudas a corto plazo .....	<b>32390</b>			
<b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> .....	<b>32400</b>		870.211,81	884.456,51
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b> .....	<b>32500</b>		723.512,56	119.178,23
1. Proveedores .....	<b>32580</b>			11.301,41
a) Proveedores a largo plazo .....	<b>32581</b>			
b) Proveedores a corto plazo .....	<b>32582</b>			11.301,41
2. Otros acreedores .....	<b>32590</b>		723.512,56	107.876,82
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b> .....	<b>32600</b>			
<b>VII. Deuda con características especiales a corto plazo</b> .....	<b>32700</b>			
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b> .....	<b>30000</b>		50.420.432,17	83.097.264,08
<p>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  (2) Ejercicio anterior.</p>				

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA**

**PA**

<b>NIF:</b>	A85496099			
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>				
INVERSIONES INMOBILIARIAS CEDACEROS, S. A.		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios .....	40100		52.113,45	1.234.246,18
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación .....	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo .....	40300			
4. Aprovisionamientos .....	40400			
5. Otros ingresos de explotación .....	40500			
6. Gastos de personal .....	40600			
7. Otros gastos de explotación .....	40700		-1.371.370,51	-1.018.639,81
8. Amortización del inmovilizado .....	40800			-16.607,28
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras .....	40900			
10. Excesos de provisiones .....	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado .....	41100		-584.849,05	960.968,19
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio .....	41200			
13. Otros resultados .....	41300			
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13) .....</b>	<b>49100</b>		<b>-1.904.106,11</b>	<b>1.159.967,28</b>
14. Ingresos financieros .....	41400		1.506,98	3.640,77
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero .....	41430			
b) Otros ingresos financieros .....	41490		1.506,98	3.640,77
15. Gastos financieros .....	41500		-9.639,56	-218.395,44
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros .....	41600			
17. Diferencias de cambio .....	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros .....	41800			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero .....	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros .....	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores .....	42120			
c) Resto de ingresos y gastos .....	42130			
<b>B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19) .....</b>	<b>49200</b>		<b>-8.132,58</b>	<b>-214.754,67</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B) .....</b>	<b>49300</b>		<b>-1.912.238,69</b>	<b>945.212,61</b>
20. Impuestos sobre beneficios .....	41900		573.671,61	-283.563,77
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20) .....</b>	<b>49500</b>		<b>-1.338.567,08</b>	<b>661.648,84</b>
<p>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.                  (2) Ejercicio anterior.</p>				

Memoria Anual. Ejercicio 2016

**INVERSIONES INMOBILIARIAS  
CEDACEROS, S.L.**

**Memoria Anual.**  
**Ejercicio de 2016**

## Memoria Anual. Ejercicio 2016

### NOTA 1

#### ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

El domicilio social de INVERSIONES INMOBILIARIAS CEDACEROS, S.A. es: JOSE ORTEGA Y GASSET, 29 - 28006 MADRID. Su número de Identificación Fiscal es A85496099.

La Sociedad se constituyó el 21 de Julio de 2008. Con fecha 27 de mayo de 2013, la Sociedad se transformó de Sociedad Limitada en Sociedad Anónima. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con los siguientes datos registrales: Tomo 26.635, Libro 0, Folio 57, Sección 8, Hoja M-466399 Inscripción 15ª, el 22 de Julio de 2013.

La actividad fundamental de la Sociedad, dentro de su objeto social es Inversión inmobiliaria mediante la compraventa de inmuebles, tanto rústicos como urbanos, urbanización y parcelación, la edificación de inmuebles, explotación en forma de arrendamiento y la enajenación de lo adquirido. Tenencia, comprar y vender valores mobiliarios de otras sociedades tanto nacionales como extranjeras, así como la gestión de toda clase de bienes muebles o inmuebles.

Esta Sociedad consolida sus estados financieros con los del Banco Popular Español a cuyo Grupo pertenece, por lo que la citada entidad financiera dominante presenta las cuentas anuales consolidadas y la información complementaria preceptiva.

Los ejercicios sociales tienen una duración de doce meses coincidiendo con el año natural, comienzan el 1 de enero y finalizan el 31 de diciembre.

### NOTA 2

#### BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

##### 1. IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad vigente, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

No ha habido razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel de la Sociedad, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las cuentas anuales adjuntas se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad opinan que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos.

Las cifras de la presente Memoria están expresadas en euros salvo mención en contrario.

##### 2. PRINCIPIOS CONTABLES

Para mostrar la imagen fiel, no ha habido razones excepcionales que justifiquen la falta de aplicación de algún principio contable obligatorio.

No se han aplicado otros principios contables no obligatorios, para mostrar la imagen fiel.

##### 3. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

No hay supuestos claves, ni datos sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre

del ejercicio, que lleven asociado un riesgo importante, o puedan suponer cambios significativos en el valor de los activos y pasivos.

No hay cambios en estimaciones contables que sean significativos y afecten al ejercicio actual, o se espere que puedan afectar a los ejercicios futuros.

La dirección no es consciente de incertidumbres importantes, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente.

#### **4. COMPARACION DE LA INFORMACION**

No hay causas que impidan la comparación de las Cuentas Anuales del ejercicio actual con las del precedente.

#### **5. AGRUPACION DE PARTIDAS:**

No hay desglose de partidas que hayan sido objeto de agrupación en el Balance o en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

#### **6. ELEMENTOS RECOGIDOS EN VARIAS PARTIDAS:**

No hay elementos patrimoniales de naturaleza similar que estén registrados en dos o más partidas del Balance de Situación.

#### **7. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES:**

No se han producido ajustes por cambios en los criterios contables durante el ejercicio.

#### **8. CORRECCIÓN DE ERRORES**

No se han producido ajustes por corrección de errores durante el ejercicio.

### **NOTA 3**

#### **APLICACIÓN DE RESULTADOS.**

De acuerdo con lo previsto en el T.R.L.S.A., se formula la siguiente propuesta de aplicación de los Resultados del ejercicio de 2016, a la Junta General ordinaria:

<b>Bases de reparto:</b>	<b>Importe</b>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.....	(1.338.567,08)
<b>Total .....</b>	<b>(1.338.567,08)</b>
<b>Aplicación:</b>	<b>Importe</b>
A Resultados Negativos de ejercicios anteriores	(1.338.567,08)
<b>Total .....</b>	<b>(1.338.567,08)</b>

El resultado del Ejercicio es neto de impuestos.

### **NOTA 4**

#### **NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.**

Los criterios contables aplicados a las distintas partidas son los siguientes:

#### **4.1. Inmovilizado intangible**

Los elementos patrimoniales contenidos en esta categoría son de carácter intangible y se valoran a su precio de adquisición si se han comprado al exterior, o por su coste de producción si han sido generados en el seno de la propia Sociedad.

Las eventuales adquisiciones a título gratuito se activan a su valor venal.

Se deducen las depreciaciones duraderas irreversibles debidas al uso del inmovilizado intangible, aplicando amortizaciones con criterio sistemático, y según el ciclo de vida útil del producto, atendiendo a la depreciación que sufran por funcionamiento, uso u obsolescencia.

En la fecha de cada Balance de Situación, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

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

Las partidas que hayan perdido, de forma irreversible, todo su valor, se sanean completamente haciéndolas desaparecer del activo.

La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza linealmente en un período de entre tres y cuatro años desde la entrada en explotación de cada aplicación.

#### **4.2. Inmovilizado material**

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la Sociedad para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Se aplica el criterio de amortizar de forma lineal a todo a lo largo de la vida útil del producto. Si se producen correcciones valorativas por deterioro de carácter reversible se realiza el correspondiente apunte a las cuentas de deterioro y se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Las pérdidas de valor experimentadas por los elementos del inmovilizado material se corrigen mediante las cuentas de Amortizaciones. Se dota anualmente en función de los años de vida útil según método lineal.

Si por alguna circunstancia se observa que el valor contable de un elemento del inmovilizado material es superior a su importe recuperable en el momento de cierre del ejercicio se reconoce contablemente el correspondiente deterioro.

#### **4.3. Inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos que se mantienen para un uso futuro no determinado o para tener plusvalías a largo plazo, y edificios en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo o para su revalorización futura y no están ocupados por la Sociedad. Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

En el ejercicio 2016 se ha procedido a revisar los procedimientos utilizados para el cálculo del deterioro de las inversiones inmobiliarias y de las existencias por medio de la implantación de modelos internos de estimación de deterioro. La descripción del modelo interno figura en la Nota 4.7.

Los criterios contenidos en el apartado relativo al inmovilizado material, se aplican a las inversiones inmobiliarias.

#### **4.4. Costes financieros**

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

#### **4.5. Pérdidas por deterioro en activos no financieros**

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

#### **4.6. Activos financieros**

##### *a) Préstamos y partidas a cobrar*

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto

para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

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

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

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

#### *b) Activos financieros disponibles para la venta*

En esta categoría se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio que no se clasifican en ninguna otra categoría de activos financieros. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la dirección pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.

Se valoran por su valor razonable, registrando los cambios que se produzcan directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajene o deteriore, momento en que las pérdidas y ganancias acumuladas en el patrimonio neto se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que sea posible determinar el mencionado valor razonable. En caso contrario, se registran por su coste menos pérdidas por deterioro del valor.

En el caso de los activos financieros disponibles para la venta, se efectúan correcciones valorativas si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado como resultado de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, en el caso de instrumentos de deuda adquiridos, o por la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo en el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio. La corrección valorativa es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración. En el caso de los instrumentos de patrimonio que se valoran por su coste por no poder determinarse su valor razonable, la corrección de valor se determina del mismo modo que para las inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas.

Si existe evidencia objetiva de deterioro, la Sociedad reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias las pérdidas acumuladas reconocidas previamente en el patrimonio neto por disminución del valor razonable. Las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias por instrumentos de patrimonio no se revierten a través de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no tenía contabilizadas activos financieros en esta categoría.

#### *c) Baja de los activos*

Los activos se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a

cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencias y de mora.

*d) Inversiones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas*

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del Grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre dicho valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

#### **4.7. Existencias**

Las existencias se valoran al menor valor entre el coste o su valor neto realizable. El coste se determina por el coste de adquisición, el cual comprende el precio de compra más los impuestos no recuperables, así como cualquier otro coste directamente atribuible a la adquisición de materiales, obras y servicios, y cualquier otro en que se incurra para disponer de las existencias en su condición y ubicación actuales. El coste de adquisición incluye la capitalización de los costes por intereses de préstamos solicitados para la construcción de las existencias. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes variables de venta aplicables.

En el ejercicio 2016 se ha procedido a revisar los procedimientos utilizados para el cálculo del deterioro de las existencias y de las inversiones inmobiliarias por medio de la implantación de modelos internos de estimación de deterioro. Este modelo se basa en la segmentación de activos, observación de la experiencia en ventas de los mismos y en costes asociados a éstas, así como en la utilización de períodos medios en la desinversión de dichos activos con el objetivo de obtener descuentos de valor sobre las valoraciones obtenidas en los procesos de retasación de dichos activos. Las tasaciones son realizadas por sociedades de tasación homologadas por el Banco de España. La tasación deberá cumplir con la metodología ECO a valor de mercado, asesoramiento para compraventa o adjudicación de subasta. En el cálculo de la valoración posterior, la Sociedad aplica el porcentaje de descuento obtenido a través de metodologías internas de cálculo. El modelo de inmuebles se segmenta por tipología de activo y zona geográfica. Este modelo determina, a través de los porcentajes de descuento calculados, junto con la aplicación del modelo de valoración del colateral, las dotaciones a realizar en los activos.

Los terrenos e inmuebles (normalmente en construcción) se clasifican como existencias si la intención de la Sociedad es su venta en el transcurso ordinario de los negocios. Si posteriormente, en lugar de proceder a su venta el inmueble se alquila a terceros, se realiza una reclasificación de existencias a inversiones inmobiliarias.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

En las existencias que necesitan un período de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluyen en el coste los gastos financieros en los mismos términos previstos para el inmovilizado.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no tiene compromisos firmes de compra.

#### **4.8. Patrimonio neto**

El Capital Social está representado por acciones ordinarias.

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

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no mantiene acciones propias en cartera.

#### **4.9 Pasivos financieros**

##### *Débitos y partidas a pagar*

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

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

##### *Clasificación de deudas entre corrientes y no corrientes*

En el balance de situación adjunto las deudas se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como deudas corrientes aquellas con vencimiento igual o anterior a 12 meses y como deudas no corrientes las de vencimiento posterior a dicho período.

En el caso de aquellos préstamos cuyo vencimiento sea a corto plazo, pero cuya refinanciación a largo plazo esté asegurada a discreción de la Sociedad, mediante pólizas de crédito disponibles a largo plazo, se clasifican como pasivos no corrientes.

#### **4.10. Impuestos corrientes y diferidos**

El gasto (ingreso) por Impuesto sobre Beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo

relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que sea probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporales. En cada ejercicio se evalúa su recuperación y se vuelve a evaluar la recuperación de aquellos que no se han activado.

El 17 de febrero de 2016 entró en vigor la Resolución de 9 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por la que se desarrollan las normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para la contabilización del Impuesto sobre Beneficios, que en su disposición final única establece que será de aplicación a las cuentas anuales de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2015. De acuerdo con ello, para la formulación de las Cuentas Anuales de los ejercicios 2015 y 2016 se aplicaron las disposiciones de dicha Resolución.

#### **4.11. Provisiones y contingencias**

Las responsabilidades probables o ciertas de cualquier naturaleza, con origen en litigios en curso, reclamaciones, avales, garantías, indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía indeterminada, se provisionan contra los resultados del ejercicio de acuerdo con una estimación razonable de su cuantía en su caso.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que serán necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Los eventuales pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

#### **4.12. Reconocimiento de ingresos**

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

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

A estos efectos, el ingreso se produce en el momento en que se entienden cedidos los riesgos y beneficios.

*Ingresos ordinarios:* Se reconocen como sigue:

a) Ingresos por ventas de promociones inmobiliarias y terrenos

Las ventas de promociones inmobiliarias y terrenos se reconocen cuando:

- Se han transferido al comprador los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes;
- La Sociedad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado normalmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos ordinarios puede ser valorado con fiabilidad;
- Es probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la transacción;
- Los costes incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser valorados con fiabilidad.

La Sociedad considera que los criterios especificados anteriormente se cumplen, generalmente, cuando la transferencia de la propiedad ha sido legalmente formalizada en documento público.

Al reconocer el ingreso se estiman los costes pendientes de incurrir, registrándose en proveedores y otras cuentas a pagar.

b) Ingresos por alquileres

Los ingresos procedentes de los alquileres de inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja de valor por deterioro, se reconocen como gasto. Dichos inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo un arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "Inversiones inmobiliarias" en el balance.

#### **4.13. Transacciones entre partes vinculadas**

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

#### **4.14. Arrendamientos**

Cuando la Sociedad es el arrendador

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

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

## NOTA 5

### INMOVILIZADO MATERIAL

No hay elementos de esta naturaleza.

## NOTA 6

### INVERSIONES INMOBILIARIAS

A continuación se detallan las inversiones inmobiliarias en 2016 y 2015:

Nº Cta.	Denominación	Saldo 31/12/15	Altas				Salidas /bajas	Tras pasos	Saldo 31/12/16
			Entra-das	Combinac. negocios	Aportaciones no dinerarias	Ampliac. o mejoras			
220	Terrenos y bienes natur.	23.467.187,76					23.467.187,76		0,00
221	Construcciones	54.743.667,57					54.743.667,57		0,00
<b>TOTAL (A)</b>		78.210.855,33					78.210.855,33		0,00

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/15	Dotación amortización		Salidas / bajas	Traspasos	Saldo 31/12/16
			Cuenta dotación	Importe dotación			
282	Inversiones inmobiliarias	95.745,76			95.745,76		0,00
<b>TOTAL (B)</b>		95.745,76			95.745,76		0,00

Nº Cuenta	Denominac.	Saldo 31/12/15	Dotación pérdidas deterioro		Reversión pérdidas deterioro por traspaso		Traspasos o bajas	Saldo 31/12/16
			Cuenta dotación	Importe dotación	Cuenta reversión	Importe dotación		
2920	Inversiones inmobiliarias	39.366.776,29	6920	1.230.875,68	6920		38.135.900,61	0,00
<b>TOTAL (C)</b>		39.366.776,29		1.230.875,68			38.135.900,61	0,00

Memoria Anual. Ejercicio 2016

Nº Cta.	Denominación	Saldo 31/12/14	Altas				Salidas /bajas	Traspasos	Saldo 31/12/15
			Entradas	Combinac. negocios	Aportaciones no dinerarias	Ampliac. o mejoras			
220	Terrenos y bienes natur.	23.467.187,76							23.467.187,76
221	Construcciones	54.742.353,28				1.314,29			54.743.667,57
<b>TOTAL (A)</b>		78.209.531,04				1.314,29			78.210.855,33

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/14	Dotación amortización		Cargos por retiros	Traspasos	Saldo 31/12/15
			Cuenta dotación	Importe dotación			
282	Inversiones inmobiliarias	79.138,48	682	16.607,28			95.745,76
<b>TOTAL (B)</b>		79.138,48		16.607,28			95.745,76

Nº Cuenta	Denominac.	Saldo 31/12/14	Dotación pérdidas deterioro		Reversión pérdidas deterioro por traspaso		Traspasos o bajas	Saldo 31/12/15
			Cuenta dotación	Importe dotación	Cuenta reversión	Importe dotación		
2920	Inversiones inmobiliarias	42.085.870,43	6920	8.765,08	6920	2.727.859,22		39.366.776,29
<b>TOTAL (C)</b>		42.085.870,43		8.765,08		2.727.859,22		39.366.776,29

Valor neto (A-B-C)	Saldo 31/12/16	Saldo 31/12/15
Inversiones inmobiliarias	0,00	38.748.333,28

Las inversiones inmobiliarias corresponden a la adquisición de dos edificios en Barcelona, C/ Madraza 103 y 105 con fecha 28/11/2008 y tres edificios en las Rozas de Madrid, C/ Valle del Roncal número 14, con fecha 22/12/2008. Todos ellos fueron vendidos en enero de 2016, siendo el resultado de la venta el siguiente:

Valor contable de Inversiones Inmobiliarias:	78.210.971,33
- Amortizaciones:	97.708,48
- Provisiones:	40.251.616,15
Valor neto contable:	37.861.646,70
Precio de venta:	<u>36.423.518,55</u>
Pérdida procedente de las Inversiones Inmob:	1.438.128,15

**NOTA 7**

**ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA**

A continuación se detallan los activos no corrientes mantenidos para la venta en 2016 y 2015:

Nº Cta.	Denominación	Saldo 31/12/15	Entradas	Salidas /bajas	Saldo 31/12/16
580	Inmovilizado	65.634.757,29		50.593.040,47	15.041.716,82

Nº Cta.	Denominación	Saldo 31/12/15	Dotación deterioro	Traspasos	Saldo 31/12/16
	<i>Deterioro del Inmovil. NCMV</i>	35.746.288,81	(27.492.930,49)		8.253.358,32

<b>VALOR NETO</b>	29.888.468,48			6.788.358,50
-------------------	---------------	--	--	--------------

Nº Cta.	Denominación	Saldo 31/12/14	Entradas	Salidas /bajas	Saldo 31/12/15
580	Inmovilizado	65.634.757,29			65.634.757,29

Nº Cta.	Denominación	Saldo 31/12/14	Dotación deterioro	Traspasos	Saldo 31/12/15
	<i>Deterioro del Inmovil. NCMV</i>	34.359.058,09	1.387.230,72		35.746.288,81

<b>VALOR NETO</b>	31.275.699,20			29.888.468,48
-------------------	---------------	--	--	---------------

**NOTA 8**

**ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR**

Al 31 de diciembre de 2016, el importe total de los cobros de arrendamientos corresponden a los arrendamientos hasta el momento de la venta de los inmuebles arrendados:

. Durante el año 2016,..... 52.113,45 euros

Los arrendamientos correspondían a viviendas, por plazos renovables anuales.

No existen cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio.

**NOTA 9**

## INSTRUMENTOS FINANCIEROS

- Activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

	Instrumentos financieros a largo plazo						TOTAL	
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, Derivados y Otros		2016	2015
	2016	2015	2016	2015	2016	2015		
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

	Instrumentos financieros a corto plazo						TOTAL	
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, Derivados y Otros		2016	2015
	2016	2015	2016	2015	2016	2015		
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	0,00	0,00	28.296,92	154.839,32	28.296,92	154.839,32
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>28.296,92</b>	<b>154.839,32</b>	<b>28.296,92</b>	<b>154.839,32</b>

- Pasivos financieros:

	Instrumentos financieros a largo plazo					
	Créditos, Derivados, Otros	Créditos, Derivados, Otros	Deudas con Entidades de crédito	Deudas con Entidades de crédito	TOTAL	TOTAL
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Debitos y partidas a pagar	5.622,55	114.631,99	74.106.117,96	105.925.462,98	74.111.740,51	106.040.094,97
<b>Total</b>	<b>5.622,55</b>	<b>114.631,99</b>	<b>74.106.117,96</b>	<b>105.925.462,98</b>	<b>74.111.740,51</b>	<b>106.040.094,97</b>

	Instrumentos financieros a corto plazo					
	Créditos, Derivados, Otros	Créditos, Derivados, Otros	Deudas con Entidades de crédito	Deudas con Entidades de crédito	TOTAL	TOTAL
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Debitos y partidas a pagar	495.492,64	78.299,98	870.211,81	884.456,51	1.365.704,45	962.756,49
<b>Total</b>	<b>495.492,64</b>	<b>78.299,98</b>	<b>870.211,81</b>	<b>884.456,51</b>	<b>1.365.704,45</b>	<b>962.756,49</b>

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

El saldo del epígrafe de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015 corresponde al saldo de una cuenta corriente en Banco Popular Español, S.A., por 39.119.431,75 euros y 8.623.287,05 euros, respectivamente.

## NOTA 10

### EXISTENCIAS

El saldo del epígrafe de Existencias al 31 de diciembre de 2016 y 2015 corresponde a anticipos a proveedores, por 46.808,92 euros y 52.274,66 euros, respectivamente.

No hay compromisos firmes de compra y venta, así como información sobre contratos de futuro o de opciones relativos a existencias.

## NOTA 11

### FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos Propios" en 2016 y 2015 es sido el siguiente:

	Capital escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014</b>	<b>38.000.000,00</b>	<b>-271.013,07</b>	<b>-61.722.172,49</b>	<b>0,00</b>	<b>-614.928,91</b>	<b>-24.608.114,47</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	0	0	0	0	661.648,84	661.648,84
Operaciones con socios o propietarios:	0	0	0	0	0	0,00
Aumentos de capital	0	0	0	0	0	0,00
Reducciones de capital	0	0	0	0	0	0,00
Otras operaciones con socios o propietarios	0	0	0	0	0	0,00
Otras variaciones de patrimonio neto	0	0	-614.928,91	0	614.928,91	0,00
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015</b>	<b>38.000.000,00</b>	<b>-271.013,07</b>	<b>-62.337.101,40</b>	<b>0,00</b>	<b>661.648,84</b>	<b>-23.946.465,63</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	0	0	0	0	-1.338.567,08	-1.338.567,08
Operaciones con socios o propietarios:	0	0	0	0	0	0,00
Aumentos de capital	0	0	0	0	0	0,00
Reducciones de capital	0	0	0	0	0	0,00
Otras operaciones con socios o propietarios	0	0	0	0	0	0,00
Otras variaciones de patrimonio neto	0	0	661.648,84	0	-661.648,84	0,00
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016</b>	<b>38.000.000,00</b>	<b>-271.013,07</b>	<b>-61.675.452,56</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.338.567,08</b>	<b>-25.285.032,71</b>

El patrimonio neto contable de la Sociedad es negativo al 31 de diciembre de 2016 por importe de 25.285.032,71 euros (también negativo al 31 de diciembre de 2015 por 23.946.465,63 euros).

Al 31 de diciembre de 2016 existen préstamos participativos otorgados por Banco Popular a la Sociedad, por importe de 74.106.117,96 euros (asimismo 74.106.117,96 euros al 31 de diciembre de 2015), que sirven de apoyo a la situación patrimonial de la Sociedad.

Por tanto, el cómputo del patrimonio neto a efectos mercantiles (incluidos los préstamos participativos) asciende a un importe positivo de 48.821.085,25 euros al 31 de diciembre de 2016 (importe también positivo de 50.159.652,33 euros al 31 de diciembre de 2015).

El capital social esta compuesto por 7.600.000 participaciones iguales, acumulables e indivisibles de 5 euros de valor nominal cada una.

La Sociedad no tiene en su cartera acciones propias.

Durante el ejercicio 2016 y 2015, la Sociedad no ha efectuado ningún negocio sobre sus propias acciones o las de su sociedad dominante.

## Memoria Anual. Ejercicio 2016

Los dos únicos accionistas de la Sociedad a fin de ejercicio son: ALISEDA, S. A., titular de 7.562.000 participaciones, con una participación del 99,50 %, y Gestora Popular, S. A., titular de 38.000 participaciones, con una participación del 0,50%.

Todas las acciones constitutivas del Capital Social gozan de los mismos derechos y no están admitidas a cotización.

## NOTA 12

### SITUACIÓN FISCAL

A partir del 1 de enero de 2008, en lo concerniente al Impuesto de Sociedades y de acuerdo con la normativa fiscal aplicable, la Sociedad comenzó a tributar en el régimen de consolidación fiscal con su sociedad matriz, Banco Popular Español S.A., y con las demás entidades del Grupo Banco Popular que cumplen los requisitos exigidos para ello.

El tipo impositivo del Impuesto de Sociedades aplicable a la Sociedad en 2016 y 2015 es el 30%.

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios de los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

Ejercicio 2016:							
Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Beneficios	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		Reservas		Total
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-1.338.567,08		0,00		0,00		-1.338.567,08
Impuesto sobre sociedades	---	-573.671,61	---	---	---	---	-573.671,61
Diferencias permanentes	---	---	---	---	---	---	0,00
Diferencias temporarias:							
- Con origen en el ejercicio	924.814,73	---	---	---	---	---	924.814,73
- Con origen en ejercicios anteriores	---	-1.087,01	---	---	---	---	-1.087,01
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	---	---	---	---	---	---	0,00
Base imponible (resultado fiscal)	-988.510,97		0,00		0,00		-988.510,97

Ejercicio 2015:							
Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Beneficios	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		Reservas		Total
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	661.648,84		0,00		0,00		661.648,84
Impuesto sobre sociedades	283.563,77	---	---	---	---	---	283.563,77
Diferencias permanentes	---	---	---	---	---	---	0,00
Diferencias temporarias:							
- Con origen en el ejercicio	8.765,08	---	---	---	---	---	8.765,08
- Con origen en ejercicios anteriores	---	-1.087,01	---	---	---	---	-1.087,01
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	---	---	---	---	---	---	0,00
Base imponible (resultado fiscal)	952.890,68		0,00		0,00		952.890,68

El saldo y movimientos de Activos por impuesto diferido en 2016 y 2015 es el siguiente:

	Activo
<b>Saldo al 31/12/14</b>	<b>14.674.229,04</b>
Movimientos en 2015:	
IS 2015	-99.326,10
Ajuste IS 2015	-490.525,52
Ajuste IS 2013	-8.487.942,49
<b>Saldo al 31/12/15</b>	<b>5.596.434,93</b>
Movimientos en 2016:	
Ajuste IS 2015	2.629,53
Ajuste IS 2015	-103.866,12
Absorción BINs de ej. anteriores	-1.631.333,87
Diferencias temporarias 2016	277.118,32
Crédito fiscal BIN 2016	270.000,00
<b>Saldo al 31/12/16</b>	<b>4.410.982,79</b>

El alta en 2016 por importe de 270.000,00 corresponde al crédito fiscal por pérdidas a compensar contabilizado en 2016: Del total de la base imponible negativa generada en 2016, por importe de 988.510,97 euros, una parte por importe de 900.000,00 euros se considera como importe a compensar en ejercicios posteriores y por tanto se activa su crédito fiscal (270.000,00 euros), mientras que al resto de la base (88.510,97 euros) le corresponde una cuota negativa al 30% por importe de 26.553,29 euros, que se considera como importe a cobrar por la Sociedad (importe que se espera que abone a la Sociedad la entidad matriz del grupo en julio de 2017 cuando se presente la declaración del Impuesto de Sociedades de 2016).

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables:

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	2013 a 2016
Impuesto sobre Sociedades	2013 a 2016
Impuesto sobre el Valor Añadido	2013 a 2016

No obstante, y ante la eventualidad de una inspección, no se prevén contingencias de significación.

Debido a diferentes posibles interpretaciones que puedan hacerse de la normativa fiscal aplicable a algunas operaciones realizadas, podrían existir determinados pasivos fiscales de carácter contingente. Sin embargo, en la opinión de la Sociedad y sus asesores fiscales, la posibilidad de que se realicen estos pasivos es improbable y la deuda tributaria que de ellos pudiera derivarse no afectaría significativamente a las cuentas anuales.

## NOTA 13

### INGRESOS Y GASTOS

#### Importe neto de la cifra de negocios:

El saldo de este epígrafe en 2016 y 2015 corresponde a ingresos por arrendamientos.

#### Otros gastos de explotación:

Los principales conceptos que componen este epígrafe en 2016 y 2015 son los siguientes:

Memoria Anual. Ejercicio 2016

	31/12/2016	31/12/2015
Reparaciones y conservación	489.799,95	411.815,89
Servicios de profesionales independientes	111.348,71	39.143,84
Primas de seguros	0,00	0,00
Servicios bancarios y similares	943,61	4.656,72
Publicidad y relaciones públicas	15.655,50	55,20
Suministros	77.535,63	177.481,98
Otros servicios	176.910,59	154.381,75
<b>Total Servicios exteriores</b>	<b>872.193,99</b>	<b>787.535,38</b>
<b>Tributos</b>	<b>350.863,45</b>	<b>231.104,43</b>
<b>Pérdidas, deterioro y variación de provisión de operaciones comerciales</b>	<b>148.313,07</b>	<b>0,00</b>
<b>Total otros gastos de explotación</b>	<b>1.371.370,51</b>	<b>1.018.639,81</b>

**NOTA 14**

**INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE**

No se ha incurrido en gastos significativos por temas medioambientales, ya que por el tipo de negocio que desarrolla la Sociedad, no se estima que existan riesgos medioambientales de entidad.

En tal sentido, no existen provisiones para posibles contingencias relacionadas con la mejora y protección del medio ambiente, ni responsabilidades conocidas y/o compensaciones a recibir.

**NOTA 15**

**HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

No existen hechos posteriores al cierre.

**NOTA 16**

**OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

Los saldos y transacciones con partes vinculadas en 2016 y 2015 son los siguientes:

	2016	2015
<b>Activos:</b>		
Tesorería (cuenta corriente Banco Popular Español)	39.119.431,75	8.623.287,05
<b>Pasivos:</b>		
Préstamos participativos (Banco Popular Español)	74.106.117,96	74.106.117,96
Préstamos hipotecarios (Banco Popular Español)	0,00	31.819.345,02
Póliza de crédito (Banco Popular Español)	870.211,81	884.456,51
Total Pasivos	74.976.329,77	106.809.919,49
<b>Ingresos:</b>		
Ingresos financieros (intereses Banco Popular Español)	1.506,98	3.640,77
<b>Gastos:</b>		
Gastos financieros (intereses Banco Popular Español)	9.639,56	218.395,44

## NOTA 17

### OTRA INFORMACIÓN

La Sociedad se encuentra regida por Administradores Solidarios, que estatutariamente no tienen fijada remuneración, ni perciben retribución alguna, no se tiene contraído ningún tipo de obligación con ellos, ni con sus antecesores en el cargo. Tampoco existen anticipos o créditos concedidos a los mismos.

#### Información relativa a los artículos 228, 229 y 231 de la Ley de Sociedades de Capital:

Durante el ejercicio los administradores han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, no han existido situaciones de conflicto de intereses, directos o indirectos con el interés de la Sociedad, incluidos aquellos supuestos previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

#### Período medio de pago a proveedores:

La información sobre el período medio de pago a proveedores de acuerdo con la Disposición adicional tercera "deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, y con el artículo 6.3 de la Resolución de 29 de enero de 2016 del ICAC, aplicable a las sociedades que elaboren la memoria en el modelo abreviado del Plan General de Contabilidad, es la siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Período medio de pago a proveedores (días)	30	30



MODELO DE DOCUMENTO ABREVIADO DE  
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMA

SOCIEDAD INVERSIONES INMOBILIARIAS CEDACEROS, S. A.		NIF A85496099
DOMICILIO SOCIAL C/ JOSE ORTEGA Y GASSET, 29		
MUNICIPIO MADRID	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 2016

**Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida, para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.**



**Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales SÍ existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas, para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.**



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES