

Compañía Urbanizadora del Coto, S.L.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2015 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los Socios de
Compañía Urbanizadora del Coto, S.L.:

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de Compañía Urbanizadora del Coto, S.L., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Compañía Urbanizadora del Coto, S.L., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 3.1 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 Compañía Urbanizadora del Coto, S.L. al 31 de diciembre de 2015, 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.

Párrafos de énfasis

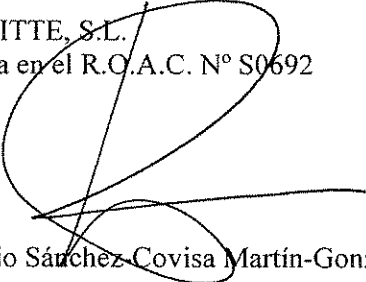
Llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 7, en la que se menciona que en la determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se han utilizado valoraciones realizadas por terceros independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, tasas de actualización, rentabilidades esperadas y otras variables que son sensibles al comportamiento del mercado, lo cual debe tenerse en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Adicionalmente, llamamos la atención respecto a lo indicado en la Nota 3.8 de la memoria adjunta, en la que se señala que al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 191.949.957 euros motivado, principalmente, por las deudas a corto plazo que mantiene con su socio mayoritario como consecuencia del apoyo financiero prestado por éste en la cancelación anticipada de la deuda con entidades financieras realizada en 2015 (véase Nota 12.1). En este sentido, los Administradores consideran que la capacidad de generación de flujos de caja de la Sociedad unido a la intención de su socio principal de capitalizar la referida deuda durante 2016 tal y como se describe en la Nota 15.2 permitirán a la Sociedad gestionar el fondo de maniobra y cumplir con sus obligaciones corrientes durante 2016. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre requerimientos legales y reglamentos

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los Administradores 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 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

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


Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

27 de mayo de 2016

Compañía Urbanizadora del Coto, S.L.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2015

COMPANÍA URBANIZADORA DEL COTO, S.L.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
ACTIVO							
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inmovilizado material	Nota 6	365.367.165	395.584.405	FONDOS PROPIOS	Nota 11	4.834.478	25.416.749
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	739.875	268.963	Capital		38.700.166	38.700.166
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 9.2	363.016.052	389.723.934	Prima de asunción		2.087.280	2.087.280
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9.1	132.554	132.554	Reservas		160.681.754	160.681.754
Activos por impuesto diferido	Nota 13.5	1.116.548	1.031.148	Resultados negativos de ejercicios anteriores		81.987	81.987
		362.136	4.427.806	Pérdidas del ejercicio		(124.150.855)	(98.475.468)
				AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	Nota 10	(33.865.688)	(25.675.387)
				Operaciones de cobertura		(1.086.408)	(13.283.417)
				PASIVO NO CORRIENTE			
				Deudas a largo plazo	Nota 12.1	169.669.138	363.198.000
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 15.2	125.602.664	261.940.257
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 13.7	44.066.474	50.187.173
				PASIVO CORRIENTE			
				Deudas a corto plazo	Nota 12.1	198.606.956	9.968.390
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Nota 15.2	5.344	7.243.094
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		187.456.685	175.683
				Proveedores		1.117.587	2.409.943
				Proveedores, empresas de Grupo y asociadas		697.834	724.844
				Personal		74.841	930.504
				Otras deudas con las Administraciones Públicas		16.369	452.523
				Anticipos de clientes		328.543	299.872
				Periodificaciones a corto plazo		-	2.200
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		372.024.164	398.583.139


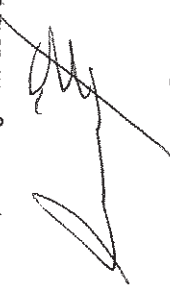
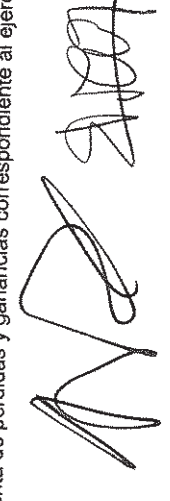
Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2015

COMPañIA URBANIZADORA DEL COTO, S.L.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2015
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Notas 7 y 14.1	11.524.533	10.509.283
Otros ingresos de explotación	Nota 14.1	1.843.709	1.711.073
Gastos de personal	Nota 14.2	(689.223)	(1.329.006)
Otros gastos de explotación		(3.710.555)	(4.235.271)
Servicios exteriores		(2.229.698)	(2.439.926)
Tributos		(1.472.203)	(1.583.274)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(8.654)	(212.072)
Amortización del inmovilizado		(5.322.821)	(5.409.970)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	Notas 6 y 7	(22.231.213)	(25.457.240)
Deterioros y pérdidas	Notas 6 y 7	(22.231.278)	(25.542.321)
Resultados por enajenaciones y otras		65	85.081
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(18.585.570)	(24.211.131)
Ingresos financieros		98.786	8.478
De participación instrumentos patrimonio empresas del Grupo y asociadas		90.000	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		8.786	8.478
Gastos financieros		(27.676.970)	(12.578.547)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 14.3	(5.221.921)	(1.301.563)
Por deudas con terceros	Nota 15.1	(22.455.049)	(11.276.984)
RESULTADO FINANCIERO		(27.578.184)	(12.570.069)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(46.163.754)	(36.781.200)
Impuestos sobre beneficios	Nota 13.4	12.298.066	11.105.813
PÉRDIDAS DEL EJERCICIO		(33.865.688)	(25.675.387)

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2015

COMPANÍA URBANIZADORA DEL COTO, S.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2015

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(33.865.688)	(25.675.387)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo		(1.145.953)	(3.916.833)
- Efecto impositivo		362.136	289.489
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		(783.817)	(3.627.344)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 14.3	18.028.925	6.503.031
- Efecto impositivo		(5.048.099)	(1.950.909)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		12.980.826	4.552.122
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(21.668.679)	(24.750.609)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de asunción	Reserva por capital amortizado	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor (Nota 10)	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2013	2.087.280	160.928.083	81.987	(86.696.595)	(11.778.873)	(14.208.195)	50.413.687
Total ingresos y gastos reconocidos 2014	-	-	-	-	(25.675.387)	924.778	(24.750.609)
Aplicación del resultado ejercicio anterior	-	-	-	(11.778.873)	11.778.873	-	-
Distribución de dividendo	-	(246.329)	-	-	-	-	(246.329)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014	2.087.280	160.681.754	81.987	(98.475.468)	(25.675.387)	(13.283.417)	25.416.749
Total ingresos y gastos reconocidos 2015	-	-	-	-	(33.865.688)	12.197.009	(21.668.679)
Aplicación del resultado ejercicio anterior	-	-	-	(25.675.387)	25.675.387	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015	2.087.280	160.681.754	81.987	(124.150.855)	(33.865.688)	(1.086.408)	3.748.070

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2015

(Handwritten signatures and initials)

COMPañIA URBANIZADORA DEL COTO, S.L.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2015

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(17.628.448)	(3.136.875)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(46.163.754)	(36.781.200)
Ajustes al resultado:		55.140.872	43.649.351
- Amortización del inmovilizado	Notas 6 y 7	5.322.821	5.409.970
- Correcciones valorativas por deterioro	Notas 6 y 7	22.231.278	25.542.321
- Variación de provisiones		8.654	212.072
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 7	(65)	(85.081)
- Ingresos financieros		(98.786)	(8.478)
- Gastos financieros	Nota 14.3	27.676.970	12.578.547
Cambios en el capital corriente		(1.440.393)	761.784
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.632)	84.496
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.326.302)	624.252
- Otros activos corrientes		(29)	(3.445)
- Otros pasivos corrientes		(112.430)	56.481
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(25.165.173)	(10.766.810)
- Pagos de intereses y comisiones		(25.292.759)	(10.662.111)
- Cobros de intereses		98.786	8.478
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		28.800	12.428
- Otros cobros (pagos)		-	(125.605)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(1.426.465)	2.086.138
Pagos por inversiones		(1.426.465)	(502.133)
- Inmovilizado material	Nota 6	(4.447)	(447.355)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(1.336.618)	(54.778)
- Otros activos financieros		(85.400)	-
Cobros por desinversiones		-	2.588.271
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	-	2.417.540
- Otros activos financieros		-	170.731
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		16.535.853	919.168
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		16.540.773	1.160.577
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas	Notas 15.2	268.621.255	10.945.213
- Devolución de deudas con empresas del Grupo y asociadas		(125.000.000)	(1.900.000)
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 12	125.000.000	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(251.992.108)	(8.061.842)
- Otras deudas		(88.374)	177.206
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(4.920)	(241.409)
- Dividendos		(4.920)	(241.409)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(2.519.060)	(131.569)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.908.215	3.039.784
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		389.155	2.908.215

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2015.

COMPAÑÍA URBANIZADORA DEL COTO, S.L.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

1.- Actividad de la empresa

Compañía Urbanizadora del Coto, S.L. (en adelante, la Sociedad) fue constituida el día 4 de marzo de 2005 en Madrid, mediante escritura pública otorgada ante el notario Antonio de la Esperanza Rodríguez. Con fecha 9 de agosto de 2007, la Sociedad modificó su denominación social de "Desarrollos Empresariales Alborán, S.L." por la actual. La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 21.067 de la sección 8ª de sociedades, Libro 0, Folio 111, hoja M-373.843 con domicilio social en Madrid, calle Avenida de Machupichu, 89, bajo.

Su actividad principal, de acuerdo con el objeto social establecido en sus estatutos, es el arrendamiento de viviendas, locales comerciales y edificios de oficinas situadas en territorio español que la Sociedad haya construido, promovido o adquirido.

La Sociedad no es dominante de un grupo de sociedades de acuerdo con el Real Decreto 1815/ 1991 de 20 de diciembre, por lo que no está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas.

Dada la actividad a la que actualmente se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones o 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.

La Sociedad forma parte de la División Inmobiliaria del Grupo Acciona cuya Sociedad Dominante es Acciona, S.A., con domicilio social en la Avenida de Europa, 18 Alcobendas (Madrid), siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Acciona se depositan en el Registro Mercantil de Madrid y su formulación se realiza dentro del plazo legal establecido, es decir, antes del 31 de marzo de cada año.

2.- Fusiones de ejercicios anteriores

Con efectos contables 1 de enero de 2007, se produjo un proceso de reestructuración societaria consistente en la fusión por absorción de las sociedades Inviarcón, S.L.U., Inmobiliaria Nueva Orleans, S.A., Compañía Urbanizadora del Coto, S.A., Inmobiliaria Portugalete, S.A., Inmobiliaria Oriental de Madrid, S.A. (sociedades absorbidas) y Desarrollos Empresariales Alborán, S.L. (sociedad absorbente y hoy denominada Compañía Urbanizadora del Coto, S.L.). Como consecuencia de dicho proceso de reestructuración, las referidas sociedades se integraron en una única entidad, agrupando, de esta manera, el patrimonio íntegro de las sociedades absorbidas en la absorbente.

El objeto social de las sociedades absorbidas consistía en la realización de toda clase de actividades inmobiliarias y, principalmente, el arrendamiento de fincas urbanas (viviendas, locales y edificios de oficinas).

Los datos relativos a dicha fusión, así como los beneficios fiscales aportados por las sociedades absorbidas, se incluyeron en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2007.

3.- Bases de presentación de las cuentas anuales

3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores 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 aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus Adaptaciones sectoriales.
- 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.

3.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales están expresadas en euros, moneda funcional de la Sociedad, y han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, 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 de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Con fecha 28 de mayo de 2015, la Junta General de Socios aprobó las cuentas anuales del ejercicio 2014.

3.3 Principios contables aplicados

Sólo se han aplicado principios contables obligatorios en vigor a la fecha de formulación de estas cuentas anuales. Adicionalmente, los Administradores 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.

3.4 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 de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 5.3 y 5.5).
- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.1 y 5.2).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 5.5).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 5.6).
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (véase Nota 5.7).
- La gestión del riesgo financiero (véase Nota 9.3).

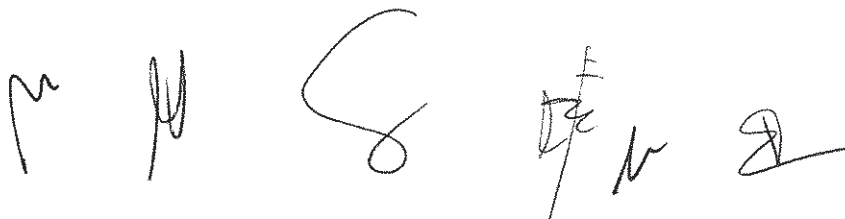
A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2015, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

3.5 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos 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.

3.6 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 2014.



3.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2015, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2014.

3.8 Fondo de maniobra

La Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2015 fondo de maniobra negativo por importe de 191.949.957 euros (6.969.656 euros en 2014), si bien el pasivo corriente incluye un crédito e intereses asociados al mismo concedido por su socio mayoritario por importe de 197.456.685 euros. Los Administradores consideran que esta situación es temporal y será solventada mediante las medidas propuestas a sus socios, que incluyen la capitalización del citado crédito. En ese sentido, los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales siguiendo el principio de gestión continuada, dado que consideran que no se plantearán problemas con la capacidad financiera de la Sociedad para hacer frente a sus pasivos corrientes dada su capacidad y expectativas de generación de beneficios futuros.

3.9 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2014 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2015.

Al cierre del ejercicio 2015, la Sociedad presenta el inmovilizado en curso en inversiones inmobiliarias atendiendo a su naturaleza. Conforme a la normativa contable vigente, la Sociedad ha modificado las cifras comparativas de los epígrafes de balance de situación del ejercicio 2014, habiendo reclasificado 445.385 de euros del epígrafe "Inmovilizado material" al epígrafe "Inversiones Inmobiliarias".

En consecuencia, el balance de situación del ejercicio 2014 incluido a efectos comparativos en las cuentas anuales adjuntas difiere del incluido en las cuentas anuales de dicho ejercicio aprobadas por la Junta General de Socios de fecha 28 de mayo de 2015.

4.- Aplicación del resultado

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

	Euros
Base de reparto:	
Pérdidas del ejercicio	33.865.688
Total	33.865.688
Aplicación:	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	33.865.688
Total	33.865.688

5.- Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2015, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Inmovilizado material



El inmovilizado material se valora, inicialmente, por su precio de adquisición y, posteriormente, se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Porcentaje de amortización
Construcciones	2%
Instalaciones técnicas	12%
Equipos para procesos de información	25%
Mobiliario	10%
Otro inmovilizado material	12%

5.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación adjunto 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.

La mayor parte de las inversiones inmobiliarias se encuentran valoradas a su precio de coste actualizado, incrementado, en su caso, por las diferencias positivas surgidas en fusiones por absorción entre el coste de la inversión en la sociedad absorbente y el valor razonable de los activos netos de la sociedad absorbida a la fecha efectiva de la fusión en el ejercicio 2007 (véase Nota 2). Estas diferencias positivas de fusión fueron asignadas a inversiones inmobiliarias al existir valoraciones de expertos independientes que justificaban el valor de mercado de las construcciones y terrenos. Las diferencias positivas de fusión originadas en las fusiones del ejercicio 2007 asignadas al inmovilizado material ascendieron a un total de 412.620.977 euros que se desglosa en 246.268.646 euros en "Terrenos" y 166.352.331 euros en "Construcciones".

La valoración fiscal de los bienes adquiridos como consecuencia de las operaciones de fusión mencionadas se realizaron de conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 del Real Decreto Legislativo 4/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (véase Nota 13.9).

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichas inversiones se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:



	Porcentaje de amortización
Construcciones	2%
Otras Instalaciones	25%
Mobiliario	10%

Los incrementos de valor resultantes de las operaciones de fusión antes descritas se amortizan en los períodos impositivos que restan para completar la vida útil de los elementos patrimoniales revalorizados.

5.3 Deterioro de valor de activos materiales e inversiones inmobiliarias

Al cierre de cada ejercicio, la Sociedad efectúa un análisis de los activos encaminado a detectar la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Este análisis se efectúa sistemáticamente para todos los activos siempre que existan indicios objetivos de que pudieran existir tales pérdidas.

El valor en libros de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se ha venido corrigiendo, en su caso, mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

Sobre la base de dichos valores y de acuerdo con los planes de negocio de la Sociedad sobre sus inversiones inmobiliarias, en el ejercicio 2015, la Sociedad ha ajustado el valor en libros de determinadas inversiones inmobiliarias hasta su valor razonable (valor de mercado), obtenidos todos ellos de las mencionadas tasaciones de expertos independientes.

En la Nota 7 se incluye información adicional sobre el valor de mercado de los activos patrimoniales de la Sociedad.

El análisis de deterioro se aplica para cada activo individualmente considerado siempre que sea posible o para el conjunto de activos en que se integran y que constituyen una "unidad generadora de efectivo" para la que sea posible disponer de la información financiera requerida para el análisis.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio se reduce, en primer lugar, el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor de mercado y cero.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en 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 en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

5.4 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.

Arrendamiento operativo

Arrendador-

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

Arrendatario-

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

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

5.5 Instrumentos financieros

5.5.1 Activos financieros

Clasificación-

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

- a) 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.
- b) Inversiones en el patrimonio de empresas asociadas y multigrupo: se consideran empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial –

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

Valoración posterior –

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas asociadas y multigrupo se valoran por su coste minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su 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 futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).



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 realiza 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, es el siguiente:

- Los saldos de clientes y otros deudores se clasifican, en su caso, en el apartado de dudoso cobro cuando se dan situaciones que hagan su recuperación problemática o si se aprecia una reducida probabilidad de cobro, en función de la solvencia del deudor. Las provisiones para insolvencias se constituyen a efectos de cubrir las posibles pérdidas que pudieran producirse en la realización de los saldos mantenidos en las cuentas de deudores. La Sociedad sigue el criterio de dotar este fondo en función de la antigüedad de los derechos de cobro o cuando concurren circunstancias que indican razonablemente que determinados saldos deben ser considerados como de dudoso cobro.

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.

5.5.2 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.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el patrimonio neto (véase Nota 5.5.4) el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

La valoración a valor razonable realizada sobre el instrumento financiero derivado tiene en cuenta inputs basados en precios cotizados para instrumentos similares en mercados activos, y técnicas basadas en modelos de valoración para los cuales todos los inputs significativos son observables en el mercado o pueden ser corroborados por datos observables de mercado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

5.5.3 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

5.5.4 Coberturas

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de tipos de interés. En el marco de dichas operaciones, la Sociedad contrata instrumentos financieros de cobertura. No es



política de la Sociedad contratar instrumentos financieros derivados con fines especulativos. El uso de derivados financieros se rige por las políticas de la Sociedad aprobadas por el Consejo de Administración.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo, en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

La Sociedad aplica el siguiente tipo de cobertura, que se contabiliza tal y como se describe a continuación:

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercicio, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

Al 31 de diciembre de 2015 para determinar el ajuste por riesgo de crédito en la valoración de los derivados, se ha aplicado una técnica basada en el cálculo a través de simulaciones de la exposición total esperada (que incorpora tanto la exposición actual como la exposición potencial) ajustada por la probabilidad de incumplimiento a lo largo del tiempo y por la severidad (o pérdida potencial) asignada a la sociedad y a cada una de las contrapartidas.

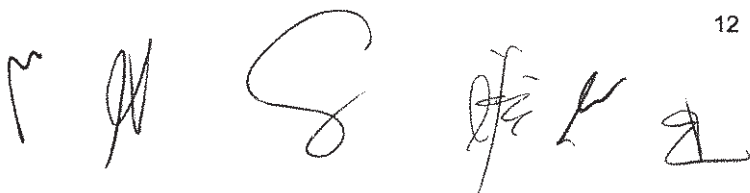
De forma más específica, el ajuste por riesgo de crédito se ha obtenido a partir de la siguiente fórmula:

$EAD * PD * LGD$, y dónde:

- EAD (Exposure at default): Exposición en el momento de incumplimiento en cada momento temporal. Se calcula mediante la simulación de escenarios con curvas de precios de mercado.
- PD (Probability of default): Probabilidad de que una de las contrapartidas incumpla sus compromisos de pago en cada momento temporal.
- LGD (Loss given default): Severidad = 1- (tasa de recuperación): Porcentaje de pérdida que finalmente se produce cuando una de las contrapartidas ha incurrido en un incumplimiento.

La exposición total esperada de los derivados se obtiene usando inputs observables de mercado, como curvas de tipo de interés, tipo de cambio y volatilidades según las condiciones del mercado en la fecha de valoración.

Los inputs aplicados para la obtención del riesgo de crédito propio y de contrapartida (determinación de la probabilidad de default) se basan principalmente en la aplicación de spreads de crédito propios o de empresas comparables actualmente negociados en el mercado (curvas de CDS, TIR de emisiones de deuda). En ausencia de spreads de crédito propios o de empresas comparables, y con el objetivo de maximizar el uso de variables



observables relevantes, se han utilizado las referencias cotizadas que se han considerado como las más adecuadas según el caso (índices de spread de crédito cotizados). Para las contrapartidas con información de crédito disponible, los spreads de crédito utilizados se obtienen a partir de los CDS (Credit Default Swaps) cotizados en el mercado.

Asimismo, para el ajuste del valor razonable al riesgo de crédito se han tenido en consideración las mejoras crediticias relativas a garantías o colaterales a la hora de determinar la tasa de severidad a aplicar para cada una de las posiciones. La severidad se considera única en el tiempo. En el caso de no existir mejoras crediticias relativas a garantías o colaterales, se ha aplicado como tasa mínima de recuperación un 80,4%.

5.5.5 Efectivo

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad y, en su caso, depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

5.6 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad, en la formulación de las cuentas anuales, diferencian entre:

- a) 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/o momento de cancelación.
- b) 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 adjuntas 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.

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

Se reconocen pasivos por impuesto diferido 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 impuesto diferido 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 impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido 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 impuesto diferido 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.

Desde el ejercicio 2015, la Sociedad tiene concedido por las autoridades competentes el régimen de consolidación fiscal del Impuesto sobre Sociedades, formando parte del Grupo de consolidación fiscal cuya Sociedad Dominante es Acciona, S.A., con número de grupo 30/96.

5.8 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. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En operaciones de arrendamiento, éstos se registran en función del devengo, distribuyéndose linealmente en el período de duración del contrato los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

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.

5.9 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

Los Administradores de la Sociedad no prevén que se vayan a producir despidos en un futuro inmediato, motivo por el cual el balance de situación al 31 de diciembre de 2015 adjunto no incluye provisión alguna por este concepto.

5.10 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo.

5.12 Partidas corrientes y no corrientes

En el balance de situación adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación, se consideran no corrientes.

5.13 Estados de flujos de efectivo

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

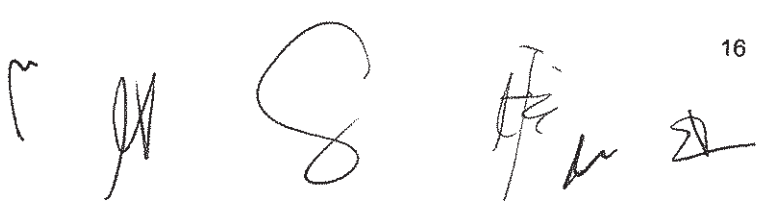
- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose por estos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: Actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo 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 de carácter financiero.

6.- Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto, durante los ejercicios 2015 y 2014, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2015

	Euros			
	31/12/2014	Adiciones	Trasposos	31/12/2015
Terrenos	258.265	-	303.877	562.142
Construcciones	-	-	321.228	321.228
Instalaciones técnicas	19.959	-	1.152.356	1.172.315
Mobiliario	8.629	-	35.011	43.640
Equipos proceso de información	13.675	4.447	39.065	57.187
Otro inmovilizado material	40.097	-	-	40.097
Total coste	340.625	4.447	1.851.537	2.196.609
Construcciones	-	(533)	(75.770)	(76.303)
Instalaciones técnicas	(19.154)	(146)	(1.152.356)	(1.171.656)
Mobiliario	(4.944)	(519)	(34.001)	(39.464)
Equipos proceso de información	(7.467)	(3.002)	(37.230)	(47.699)
Otro inmovilizado material	(40.097)	-	-	(40.097)
Total amortización	(71.662)	(4.200)	(1.299.357)	(1.375.219)
Terrenos	-	(81.515)	-	(81.515)
Total provisión	-	(81.515)	-	(81.515)
Total inmovilizado material	268.963	(81.268)	552.180	739.875



Ejercicio 2014

	Euros		
	31/12/2013	Adiciones	31/12/2014
Terrenos	258.265	-	258.265
Instalaciones técnicas	19.959	-	19.959
Mobiliario	8.629	-	8.629
Equipos proceso de información	11.705	1.970	13.675
Otro inmovilizado material	40.097	-	40.097
Total coste	338.655	1.970	340.625
Instalaciones técnicas	(19.008)	(146)	(19.154)
Mobiliario	(4.460)	(484)	(4.944)
Equipos proceso de información	(5.104)	(2.363)	(7.467)
Otro inmovilizado material	(40.097)	-	(40.097)
Total amortización	(68.669)	(2.993)	(71.662)
Total inmovilizado material	269.986	(1.023)	268.963

Durante el ejercicio 2015, se ha producido un traspaso del coste neto de la oficina de la Sociedad desde el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias", al destinarse para fines administrativos/comerciales.

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

Descripción	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Instalaciones técnicas	1.171.096	18.740
Mobiliario	39.464	3.750
Otro inmovilizado material	40.097	40.097
Total	1.250.657	62.587

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, no existen elementos de inmovilizado material situados fuera del territorio español.

7.- Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto, durante los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, han sido los siguientes:



Ejercicio 2015


	Euros				31/12/2015
	31/12/2014	Adiciones	Salidas o bajas	Trasposos	
Terrenos	223.987.155	-	-	(303.877)	223.683.278
Construcciones	227.657.261	-	-	(321.228)	227.336.033
Otras instalaciones	8.295.285	1.324.618	(42.064)	(1.226.432)	8.351.407
Total coste	459.939.701	1.324.618	(42.064)	(1.851.537)	459.370.718
Construcciones	(55.672.977)	(5.164.215)	-	75.770	(60.761.422)
Otras instalaciones y mobiliario	(7.204.756)	(154.406)	30.128	1.223.587	(6.105.447)
Total amortización	(62.877.733)	(5.318.621)	30.128	1.299.357	(66.866.869)
Deterioro	(7.338.034)	(23.253.341)	1.103.578	-	(29.487.797)
Total deterioro	(7.338.034)	(23.253.341)	1.103.578	-	(29.487.797)
Total inversiones inmobiliarias	389.723.934	(27.247.344)	1.091.642	(552.180)	363.016.052

Ejercicio 2014

	Euros			
	31/12/2013	Adiciones	Salidas o bajas	31/12/2014
Terrenos	225.153.220	-	(1.166.065)	223.987.155
Construcciones	228.881.950	7.955	(1.232.644)	227.657.261
Otras instalaciones	7.803.076	492.209	-	8.295.285
Total coste	461.838.246	500.164	(2.398.709)	459.939.701
Construcciones	(50.586.190)	(5.338.090)	251.303	(55.672.977)
Otras instalaciones y mobiliario	(7.135.869)	(68.887)	-	(7.204.756)
Total amortización	(57.722.059)	(5.406.977)	251.303	(62.877.733)
Deterioro	(6.634.783)	(876.230)	172.979	(7.338.034)
Total deterioro	(6.634.783)	(876.230)	172.979	(7.338.034)
Total inversiones inmobiliarias	397.481.404	(5.783.043)	(1.974.427)	389.723.934

Durante el ejercicio 2015, se han llevado a cabo obras en los edificios de oficinas por importe de 1.336.618 euros, que representan las adiciones del ejercicio. Asimismo, se ha realizado un traspaso del coste neto de la oficina de la Sociedad al epígrafe de "Inmovilizado material", al destinarse para fines administrativos/comerciales.

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad enajenó inversiones inmobiliarias por importe de 2.417.540 euros, obteniendo un beneficio como resultado de dicha venta de 144.530 euros que fue registrado en el epígrafe "Resultados por enajenaciones y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Los gastos asociados a la enajenación de inversiones inmobiliarias devengados en el ejercicio 2014 ascendieron a 125.604 euros.



Dichas bajas del ejercicio 2014 correspondieron a la venta de 4 viviendas de los inmuebles ubicados en la zona de Avenida de Machupichu.

Al 31 de diciembre de 2015, la tipología de inmuebles en arrendamiento propiedad de la Sociedad corresponde a viviendas, el 50% de un centro comercial, dos edificios de oficinas y varios locales comerciales, todos ellos ubicados en Madrid.

Por su parte, si atendemos a la tipología de estos inmuebles, la distribución en 2015, en función a sus metros cuadrados, es la siguiente:

	m ²
Viviendas y locales	79.490
Oficinas	5.549
Centro comercial	2.987
Total	88.026

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad están destinadas a su explotación en régimen de alquiler. El porcentaje medio de ocupación durante el ejercicio 2015 de las viviendas en arrendamiento es de un 97% mientras que el centro comercial se encuentra ocupado al 94%. Por su parte, durante el ejercicio 2015, las oficinas se encuentran alquiladas en un 38%. En el ejercicio 2014 el porcentaje medio de ocupación de las viviendas de arrendamiento era de un 82%, el centro comercial se encontraba ocupado al 100%, mientras que las oficinas se mantuvieron alquiladas en un 19%.

Durante el ejercicio 2015, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad han ascendido a 11.524.533 euros (10.509.283 euros en el ejercicio 2014) (véase Nota 14.1), mientras que los gastos de explotación, por todos los conceptos relacionados con las mismas, han ascendido en los ejercicios 2015 y 2014 a 3.300.820 euros y 3.413.138 euros, respectivamente.

El valor de mercado (véase Nota 5.2) de las inversiones inmobiliarias, al 31 de diciembre de 2015, calculado en función de la valoración realizada en dicha fecha por CBRE Real Estate, S.A., valoradores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 372.420.000 euros. Para el cálculo de dicho valor de mercado, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del estado de situación financiera, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno como la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional y de la razonabilidad del valor de mercado así obtenido se prueba en términos de ganancia inicial.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios han sido las siguientes:

	Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)	Tasa de descuento
Residencial	2,41%	4,75%-8,00%
Centro Comercial	5,72%	9,00%
Oficinas	3,42%	8,50%

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, al 31 de diciembre de 2014, calculado en función de la valoración realizada en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, valoradores independientes no vinculados a la Sociedad, ascendía a 425.160.000 euros.

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha dotado un deterioro de inversiones inmobiliarias de 23.253.341 euros, dado que el valor recuperable era inferior al importe en libros en ciertos inmuebles, y ha revertido 1.103.578 euros. El valor recuperable se ha obtenido en función de la valoración realizada por los valoradores independientes no vinculados. Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad dotó un deterioro de inversiones inmobiliarias de 876.230 euros, y revirtió 172.979 euros.

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad tenía inversiones inmobiliarias afectas a garantías por créditos hipotecarios (véase Nota 12.1), por importe de 363.016.052 de euros.

En el ejercicio 2014, existían elementos de inversiones inmobiliarias con un coste de 377.430.416 euros al 31 de diciembre y amortización acumulada de 52.468.667 euros que se encontraban afectos a una hipoteca en garantía del Tramo A del préstamo sindicado descrito en la Nota 12. En el ejercicio 2015 se ha cancelado dicha financiación (véase Nota 12.1).

Al cierre del ejercicio 2015, la Sociedad tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas, que seguían en uso, por importe de 5.782.627 euros (6.805.703 euros a cierre del ejercicio 2014).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Los Administradores de la Sociedad consideran que las coberturas alcanzadas, al cierre del ejercicio 2015, son apropiadas en relación con los riesgos cubiertos.

8.- Arrendamientos

La Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Euros	
	Valor nominal 2015	Valor nominal 2014
Menos de un año	3.120.941	3.017.600
Entre uno y cinco años	305.680	688.811
Total	3.426.621	3.706.411

Durante el ejercicio 2015, no se han registrado como ingresos cuotas contingentes.

9.- Inversiones financieras (largo y corto plazo)

9.1 Inversiones financieras a largo plazo

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación, durante los ejercicios 2015 y 2014, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2015

20



Inversiones financieras a largo plazo	Euros			
	31/12/2014	Altas	Bajas	31/12/2015
Depósitos y fianzas a largo plazo	1.031.148	88.865	(3.465)	1.116.548
Total	1.031.148	88.865	(3.465)	1.116.548

Ejercicio 2014

Inversiones financieras a largo plazo	Euros			
	31/12/2013	Altas	Bajas	31/12/2014
Depósitos y fianzas a largo plazo	1.201.879	2.634	(173.365)	1.031.148
Total	1.201.879	2.634	(173.365)	1.031.148

Al 31 de diciembre de 2015, el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" del balance de situación adjunto incluye, fundamentalmente, las fianzas constituidas la Sociedad deposita en el Instituto de la Vivienda correspondientes a los importes entregados por los arrendadores en concepto de garantía (véase Nota 12.1).

9.2 Empresas multigrupo y asociadas

La información más significativa relacionada con las empresas multigrupo y asociadas, durante los ejercicios 2015 y 2014, es la siguiente:

Ejercicio 2015

Denominación / Domicilio / Actividad	Porcentaje de participación	Euros					
		Capital	Resultado		Resto de patrimonio	Total patrimonio neto	Coste de la participación
			Explotación	Neto			
Gestión de Edificios Comerciales, S.A. (**) Madrid							
Gestión de edificios	50,00%	240.400	134.107	96.557	50.296	387.253	120.202
Arturo Soria Plaza A.I.E. (*) Madrid							
Administración y arriendo de locales	47,50%	6.010	3.450.402	3.450.402	-	3.456.412	12.352
							132.554

(*) Datos auditados correspondientes al ejercicio 2015.

(**) Datos no auditados correspondientes al ejercicio 2015. Sociedad en liquidación, no estimándose como resultado de la misma un quebranto patrimonial para Compañía Urbanizadora del Coto, S.L.

Ejercicio 2014

Denominación / Domicilio / Actividad	Porcentaje de participación	Euros					
		Capital	Resultado		Resto de patrimonio	Total patrimonio neto	Coste de la participación
			Explotación	Neto			
Gestión de Edificios Comerciales, S.A. (**) Madrid Gestión de edificios	50,00%	240.400	85.802	60.090	171.294	471.784	120.202
Arturo Soria Plaza A.I.E. (*) Madrid Administración y arriendo de locales	47,50%	6.010	3.373.098	3.373.098	-	3.379.108	12.352
Total							132.554

(*) Datos auditados correspondientes al ejercicio 2014.

(**) Datos no auditados correspondientes al ejercicio 2014.

Ninguna de estas sociedades ha cotizado en Bolsa durante los ejercicios 2015 y 2014.

9.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

9.3.1 Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, 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.

Asimismo, la Sociedad ejerce su política de evaluación y control de riesgos, siendo establecidos por parte del Grupo Acciona los riesgos máximos asumibles en cada negocio así como su coordinación para que sean consistentes y homogéneas con la política global de gestión de riesgos del Grupo Acciona.

A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

La concentración del riesgo de cliente no es relevante ya que ningún cliente supera el 2% de los ingresos por arrendamiento y todos los contratos contemplan el pago por anticipado de la renta del mes corriente.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de la financiación que se detalla en la Nota 12. Igualmente, se realizan provisiones de tesorería a corto plazo de forma que se puedan optimizar los excedentes de liquidez en cada momento y realizar los movimientos de fondos necesarios en las fechas acordadas, obteniendo la mayor rentabilidad financiera posible.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.



Por ello, la Sociedad minimiza este tipo de riesgos a través de la contratación de instrumentos financieros de cobertura. En la Nota 10 se ofrece información sobre los derivados contratados a la fecha del balance.

La Sociedad no está expuesta a riesgo de tipo de cambio dado que no realiza operaciones en moneda distinta del Euro.

Con el objetivo de poder analizar el efecto de una posible variación que los tipos de interés pudieran producir en las cuentas de la Sociedad, se ha realizado una simulación suponiendo un aumento y una disminución de los tipos de interés al 31 de diciembre de 2015 de 50 puntos básicos. Este análisis de sensibilidad ante variaciones al alza o a la baja del 0,50% en los niveles de tipos variables Euribor, provoca una sensibilidad en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad derivada del incremento o descenso del resultado financiero por pago de intereses de 931.961 euros a 31 de diciembre de 2015 (792.678 euros en 2014).

9.3.2 Información cuantitativa

a) Riesgo de crédito:

	2015	2014
% de operaciones mantenidas con un único cliente	2%	2%

b) Riesgo de tipo de interés:

	31/12/2015	31/12/2014
Porcentaje de deuda bancaria referenciada a tipos fijos	90%	53%

10.- Instrumentos financieros derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. En el marco de dichas operaciones, la Sociedad ha contratado en 2015 determinados instrumentos financieros de cobertura por los que intercambia tipos variables (Euribor) por un tipo fijo establecido entre en 0,58% y el 0,64% (5% en 2014) asociados a la nueva deuda contratada descrita en la Nota 12.

La Sociedad ha cumplido con los requisitos detallados en la Nota 5.5 sobre normas de valoración para poder clasificar los instrumentos financieros que se detallan abajo como cobertura contable. En concreto, han sido designados formalmente como tales y se ha verificado que la cobertura resulta eficaz.

Las características y valoración de las mencionadas operaciones, durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2015 y 2014, son las siguientes:

Ejercicio 2015

Operación	Clasificación	Tipo	Nocional (euros)	Inicio	Vencimiento	Valor razonable pasivo (euros) (Nota 12.1)
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	0,640%	99.000.000	29/12/2015	29/09/2022	1.328.139
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	0,577%	13.500.000	29/12/2015	29/09/2022	120.405

Ejercicio 2014

Operación	Clasificación	Tipo	Nocional (euros)	Vencimiento	Valor razonable pasivo (euros) (Nota 12.1)
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	5%	132.821.958	27/06/2018	17.711.223

La variación, neta de impuestos, registrada en el patrimonio neto de la Sociedad por la cancelación del derivado asociado a la financiación anterior y la valoración de este nuevo instrumento financiero, al 31 de diciembre de 2015, ha ascendido a 12.197.009 euros (al cierre del ejercicio 2014 el impacto del registro de este derivado ascendió, neto de impuestos, a 924.778 euros).

Los intereses financieros devengados, durante el ejercicio 2015, del instrumento financiero derivado asociado a la financiación anterior ascienden a 3.213.450 euros (6.503.031 euros en 2014) (véase Nota 14.3). Los gastos financieros asociados a la cancelación de los derivados durante el ejercicio 2015 ascendieron a 14.815.475 euros.

Test de sensibilidad del derivado

Los instrumentos financieros que están expuestos a riesgo de tipo de interés es básicamente el instrumento financiero derivado.

El análisis de sensibilidad a movimientos al alza o a la baja en la curva de tipos de interés a largo plazo en relación con el valor razonable del derivado de tipo de interés supone una disminución de la deuda por derivados financieros ante incrementos de un 0,5% de la curva de tipos de 3.557.517 euros. Asimismo, una disminución de un 0,1% de la curva de tipos, provocaría un aumento de 728.676 euros en la deuda por el derivado financiero.

11.- Patrimonio Neto y Fondos propios

11.1 Capital

Al cierre del ejercicio 2015, el capital social de la Sociedad asciende a 2.087.280 euros, representado por 2.087.280 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una numeradas del 1 al 2.087.280 ambos inclusive, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, teniendo todas ellas igual derecho a voto.

En el ejercicio 2015, Acciona Inmobiliaria, S.L.U. aportó mediante segregación de las participaciones en la Sociedad a Acciona Real Estate, S.A.U., convirtiéndose ésta en el socio mayoritario de la Sociedad.

La relación de Socios que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es la siguiente:

Ejercicio 2015

	Nº Participaciones	%
Acciona Real Estate, S.A.U.	2.034.511	97,47%

En la Nota 15.2 se desglosan todos los saldos mantenidos por la Sociedad con su socio de referencia.

Ejercicio 2014

	Nº Participaciones	%
Acciona Inmobiliaria, S.L.U.	2.034.511	97,47%

11.2 Prima de asunción

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 en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

12.- Deudas largo y corto plazo

12.1 Pasivos financieros a largo y corto plazo

El desglose de los epígrafes "Deudas a largo plazo" y "Deudas a corto plazo" del balance de situación adjunto, al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, es el siguiente:

Ejercicio 2015

	Euros		
	Instrumentos financieros		Total
	Largo plazo	Corto plazo	
Deudas con entidades de crédito	122.567.824	5.344	122.573.168
Derivados (Nota 10)	1.448.544	-	1.448.544
Fianzas y depósitos recibidos	1.586.296	-	1.586.296
Total	125.602.664	5.344	125.608.008

Ejercicio 2014

	Euros		
	Instrumentos financieros		Total
	Largo plazo	Corto plazo	
Deudas con entidades de crédito	242.729.947	7.238.174	249.968.121
Derivados	17.711.223	-	17.711.223
Fianzas y depósitos recibidos	1.499.087	4.920	1.504.007
Total	261.940.257	7.243.094	269.183.351

Al 31 de diciembre de 2015, el epígrafe "Fianzas y depósitos recibidos" recoge el importe de las fianzas entregadas por los arrendatarios en base a los contratos de alquiler suscritos. Dichas fianzas son exigibles en el momento que se rescindan los mencionados contratos cuya duración mínima es de un año y se encuentran depositadas en los organismos pertinentes (véase Nota 9.1).



El detalle por vencimientos de las partidas que forman el epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo plazo", al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2015

Concepto	2022	Total
Deudas con entidades de crédito	122.567.824	122.567.824

Ejercicio 2014

Concepto	2016	2017	2018	Total
Deudas con entidades de crédito	8.134.834	9.116.796	225.478.317	242.729.947

Entre el 30 de junio y el 7 de julio 2015, la Sociedad canceló la totalidad de la deuda sindicada (incluyendo un derivado asociado a la financiación), lo que supuso un desembolso total de 271.874.025 euros, incluyendo el gasto financiero asociado a dicha financiación.

La cancelación de la deuda sindicada supuso la imputación al estado de resultados consolidado de un importe de 2.051.527 euros correspondientes a los gastos de formalización de deuda.

El 29 de septiembre de 2015 la Sociedad suscribió un préstamo sindicado con una serie de entidades financieras por importe de 125.000.000 euros. Dicho préstamo devenga un tipo de interés de mercado referenciado a EURIBOR más margen, tiene un vencimiento fijado el 29 de septiembre de 2022 y se encuentra garantizado por hipotecas sobre las inversiones inmobiliarias. La deuda se encuentra minorada por los gastos de formalización de deuda correspondientes a dicha financiación.

El mencionado préstamo sindicado incluye condiciones vinculadas al cumplimiento de determinados ratios económicos y patrimoniales asociados a las cuentas individuales de Compañía Urbanizadora del Coto, S.L. que permiten a la entidad financiera, en caso de incumplimiento, declarar totalmente vencido el préstamo y, por tanto, reclamar el pago del mismo.

Al 31 de diciembre de 2015 dichos ratios se están cumpliendo y los Administradores de la Sociedad estiman que en 2016 también se cumplirán.

12.2 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014 de 3 de diciembre

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016. Dicha información se refiere al ámbito nacional al que exclusivamente aplica esta normativa:



	31/12/2015
	días
Periodo medio de pago a proveedores	25,85
Ratio de operaciones pagadas	24,53
Ratio de operaciones pendientes de pago	34,71
	Importe (euros)
Total pagos realizados	3.285.830
Total pagos pendientes	487.484

Conforme a lo permitido en la Disposición adicional única de la mencionada Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, para este primer ejercicio de aplicación de la Resolución, no se presenta información comparativa, calificándose estas cuentas anuales como iniciales a los exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la entrega de bienes o prestación de servicios a cargo del proveedor hasta el pago de la operación.

Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes. Los pagos realizados incluyen los pagos realizados por inmovilizado.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

13.- Administraciones Públicas y Situación fiscal

13.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es la siguiente:

Ejercicio 2015

Concepto	Euros	
	Deudor	Acreedor
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	29.382
Hacienda Pública, acreedora por diversos conceptos	-	247.731
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	13.925
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	37.505
Hacienda Pública, deudora por diversos conceptos	8.946	-
Total	8.946	328.543

Ejercicio 2014

Concepto	Euros	
	Deudor	Acreedor
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	14.346
Hacienda Pública, acreedora por diversos conceptos	-	244.783
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	20.994
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	19.749
Hacienda Pública, deudora por diversos conceptos	9.075	-
Total	9.075	299.872

13.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, durante los ejercicios 2015 y 2014, es la siguiente:

Concepto	Euros	
	2015	2014
Resultado contable antes de impuestos	(46.163.754)	(36.781.200)
Diferencias permanentes	83.317	36.563.876
Gastos financieros no deducibles	-	10.581.723
Deterioro de inversiones inmobiliarias	81.515	25.557.688
Otros	1.802	424.465
Diferencias temporales	24.041.173	4.622.964
<i>Con origen en el ejercicio:</i>		
Imputación resultado A.I.E. del ejercicio 2015	(1.725.201)	(1.602.221)
<i>Con origen en ejercicios anteriores:</i>		
Imputación resultado A.I.E. del ejercicio 2014	1.602.221	1.591.119
Impuesto diferido reinversión de beneficios extraordinarios art. 21 Ley 43/1995	680.511	680.511
Impuesto diferido revalorización de inversiones inmobiliarias	22.149.763	2.920.573
Amortización no deducible	1.333.879	1.032.982
Compensación de bases imponibles negativas	-	(4.405.640)
Base imponible fiscal	(22.039.264)	-
Tipo de gravamen (%)	28%	-
Cuota líquida	6.170.994	-
Deducciones a la cuota	4.799	-
Cuota a cobrar al Grupo por IS	6.175.793	-

Como ya se ha indicado en la Nota 5.7, la Sociedad tributa bajo el régimen de tributación consolidada, formando parte del Grupo fiscal cuya Sociedad Dominante es Acciona, S.A., con número de grupo 30/96.

13.3 Impuestos reconocidos en el Patrimonio neto

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad ha reconocido en el Patrimonio Neto un impuesto diferido de activo en relación a la valoración del instrumento derivado por importe de 362.136 euros (4.427.806 euros al cierre del ejercicio 2014) (véase Nota 13.5).

13.4 Conciliación entre resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Concepto	Euros	
	2015	2014
Resultado contable antes de impuestos	(46.163.754)	(36.781.200)
Diferencias permanentes	83.317	36.563.876
Compensación de bases imponibles no registradas	-	(4.405.640)
Total	(46.080.437)	(4.622.964)
Cuota	12.902.522	1.386.889
Otros	(604.456)	9.718.924
Total ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	12.298.066	11.105.813

El epígrafe "Otros" recoge principalmente el impacto de la actualización de la valoración de los activos y pasivos por impuesto diferido por importe 610.830 euros (9.904.948 euros en 2014) (véase Nota 13.6) tras la aprobación de la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades.

13.5 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

Concepto	Euros	
	2015	2014
Valoración de instrumentos financieros derivados (Nota 10)	362.136	4.427.806
Total activos por impuesto diferido	362.136	4.427.806

13.6 Activos por impuesto diferido no registrados

Al cierre del ejercicio 2015, el vencimiento de las bases imponibles negativas y de las deducciones pendientes de tomar no registradas en el balance de situación adjunto es el siguiente:

	Euros	Vencimiento
Bases imponibles negativas		
<i>Año 2007</i>	1.743.521	Ilimitado
<i>Año 2008</i>	8.428.754	Ilimitado
<i>Año 2009</i>	3.933.736	Ilimitado
<i>Año 2010</i>	6.169.401	Ilimitado
<i>Año 2011</i>	7.649.319	Ilimitado
Deducciones pendientes y otros		
<i>Deducción doble imposición</i>	208.945	2016-2017
<i>Deducción formación profesional</i>	187	2017-2021
<i>Deducción donativos</i>	16.279	2017-2025
<i>Deducción gastos financieros 2012</i>	3.691.029	2030
<i>Deducción gastos financieros 2013</i>	3.525.558	2031
<i>Deducción gastos financieros 2014</i>	2.645.432	2032

Durante el ejercicio 2014 se aprobó la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades, cuya modificación más significativa ha supuesto la reducción del tipo impositivo del 30% vigente al 28% para el ejercicio 2015 y 25% para los ejercicios siguientes.

En este sentido, la Sociedad ha procedido a actualizar la valoración de los activos y pasivos por impuesto diferido registrados al 31 de diciembre de 2015 al tipo impositivo al que espera que sean recuperados. El impacto de la actualización de los pasivos por impuesto diferido al tipo impositivo correspondiente ha supuesto un gasto de 610.829 euros (un ingreso de 9.904.948 euros en 2014) (véase Nota 13.4) registrado en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

13.7 Pasivos por impuesto diferido

El detalle del epígrafe "Pasivos por impuesto diferido" del balance de situación adjunto, al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, es el siguiente:

Concepto	Euros	
	2015	2014
Impuesto diferido reinversión de beneficios extraordinarios art. 21 Ley 43/1995	5.915.253	6.105.796
Impuesto diferido revalorización de inversiones inmobiliarias	37.719.921	43.680.822
Impuesto diferido por imputación resultado A.I.E.	431.300	400.555
Total	44.066.474	50.187.173

13.8 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, 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 2015, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2011 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2012 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores 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 adjuntas.

13.9 Información a incluir en la memoria anual por aplicación del art. 93 del TRLIS en operaciones protegidas fiscalmente y por aplicación del artículo 135

En relación con la fusión acontecida en el ejercicio 2007 y respecto de las obligaciones de información recogidas en el artículo 93.1 del Real Decreto 4/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (TRLIS), se hace constar que la Sociedad, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del mismo artículo 93, ha optado respecto de la segunda y posteriores memorias anuales por incluir en las mismas una mera indicación de que dichas menciones figuran en la primera memoria anual aprobada tras la operación de fusión realizada en el ejercicio 2007, a la que se remite. En este sentido, dicha memoria será conservada por la Sociedad mientras permanezcan en el inventario los elementos adquiridos como consecuencia de la fusión (véase Nota 2) o deban cumplirse los requisitos exigidos a los incentivos disfrutados por las sociedades absorbidas.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 135 del TRLIS, nos remitimos a lo apuntado en la Nota 5.2, donde se explica el motivo de la revalorización y su importe, realizada en el ejercicio 2007 y que afectó a los elementos contabilizados y registrados actualmente en inversiones inmobiliarias.

14.- Ingresos y gastos

14.1 Importe neto de la cifra de negocios

El total del importe neto de la cifra de negocios, correspondiente a los ejercicios 2015 y 2014, corresponde en su totalidad a alquileres de viviendas, locales y oficinas.

Durante el ejercicio 2015, la totalidad del importe neto de la cifra de negocios se ha generado en territorio español.

La Sociedad registra en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de resultados adjunta, principalmente, la atribución del resultado de la Agrupación de Interés Económico en la que participa (Véase Nota 9.2).

14.2 Gastos de personal

El detalle de gastos de personal, correspondiente a los ejercicios 2015 y 2014, es el siguiente:

Concepto	Euros	
	2015	2014
Sueldos, salarios y asimilados	525.634	1.132.053
Cargas sociales	163.589	196.953
Total	689.223	1.329.006

El desglose del epígrafe "Cargas sociales", durante los ejercicios 2015 y 2014, es el siguiente:

Concepto	Euros	
	2015	2014
Seguridad Social	162.056	192.824
Otros gastos sociales	1.533	4.129
Total	163.589	196.953

14.3 Gastos financieros

El desglose del epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados adjunta, durante los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

Concepto	Euros	
	2015	2014
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)	2.280.317	4.146.609
Derivados (Nota 10)	3.213.450	6.503.031
Cancelación derivados (Nota 10)	14.815.475	-
Deudas con empresas del Grupo (Nota 15.1)	5.221.921	1.301.563
Otros	2.145.807	627.344
Total	27.676.970	12.578.547

15.- Operaciones y saldos con partes vinculadas

15.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante los ejercicios 2015 y 2014, es el siguiente:

	Euros					
	2015			2014		
	Empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas
Otros ingresos de explotación	-	1.757.655	-	-	1.645.493	-
Servicios exteriores	(3.522)	(215.210)	-	(427.120)	-	-
Gastos financieros	(4.055.254)	-	(1.166.667)	(1.301.563)	-	-
Resultado por enajenación de inmovilizado	-	-	-	-	-	135.085
Total	(4.058.776)	1.542.445	(1.166.667)	(1.728.683)	1.645.493	135.085

15.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

	Euros							
	2015				2014			
	Empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Total	Empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Total
Deudores comerciales	6.175.870	30.368	2.780	6.209.018	77	4.363	-	4.440
Deudas a largo plazo	-	-	-	-	51.070.570	-	-	51.070.570
Deudas a corto plazo	197.456.685	-	-	197.456.685	-	175.583	-	175.583
Acreedores comerciales	2.470	-	72.371	74.841	888.615	-	41.889	930.504

Al 31 de diciembre de 2015 el epígrafe "Deudores comerciales" incluye un saldo con Acciona, S.A. por importe de 6.175.793 euros, correspondiente a la cuota que la Sociedad aporta al Grupo de consolidación fiscal del que es Sociedad Dominante Acciona, S.A.

El epígrafe de *Deudas a corto plazo* incluye el préstamo concedido para la cancelación de la financiación (véase Nota 12.1). Esta cancelación se financió con dos créditos corporativos, uno concedido por Acciona Inmobiliaria, S.L.U. por un importe de 143.621.255 euros que devengaba un tipo de interés de mercado referencia a EURIBOR + margen con vencimiento en diciembre 2015 y otro por Acciona Financiación de Filiales, S.A.U. por importe de 125.000.000 euros que devengaba un tipo de interés fijo y con vencimientos en julio 2016.

El 7 de julio de 2015, Acciona Inmobiliaria, S.L.U. cedió su posición acreedora a Acciona Real Estate, S.A.U.. Es intención de Acciona Real Estate, S.A. capitalizar dicho préstamo en el corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2015 el importe del préstamo subordinado con Acciona Real Estate, S.A.U. asciende a 197.438.888 euros y unos intereses devengados no pagados por importe de 17.797 euros.

La financiación concedida por Acciona Financiación de Filiales fue cancelada con los fondos procedentes de la deuda con entidades financieras contratada en 2015.

Al 31 de diciembre de 2014, las deudas a largo plazo con empresas de Grupo correspondían a contratos de préstamos subordinados al cumplimiento total del calendario de pago del préstamo sindicado (véase Nota 12.1) con Acciona Inmobiliaria, S.L.U. por un importe principal de 43.675.169 euros y unos intereses devengados y no pagados por importe de 7.395.401 euros. Dicho préstamo devenga unos intereses referenciados al EURIBOR (véase Nota 14.3).

15.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Durante el ejercicio 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad ha llevado a cabo las funciones de alta dirección. Asimismo, en el ejercicio 2015, al igual que en 2014, no ha habido retribuciones al Consejo de Administración por ningún concepto. No existen ni obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de los miembros del Consejo de Administración al cierre del ejercicio 2015.

15.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se prueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2015, de 3 de diciembre, a 31 de diciembre de 2015, de la información disponible por la sociedad y la que ha sido comunicada por los Administradores y personas vinculadas a ellos, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto, con el interés de la sociedad.

16.- Otra información

16.1 Personal

El número medio de personas empleadas, durante los ejercicios 2015 y 2014, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2015	2014
Técnicos titulados	6	8
Personal administrativo	2	2
Resto personal	10	14
Total	18	24

Asimismo, la distribución por sexos, al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, detallada por categorías, es la siguiente:

Categorías	2015		2014	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Técnicos titulados	1	4	1	6
Personal administrativo	-	2	-	2
Resto de personal	9	-	13	-
Total	10	6	14	8

16.2 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2015 y 2014, 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 vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Descripción	Euros	
	2015	2014
Servicios de Auditoría	36.818	36.452
Otros servicios de Verificación	-	1.500
Total servicios de auditoría y relacionados	36.818	37.952

16.3 Garantías comprometidas con terceros

A cierre de los ejercicios 2015 y 2014 no existen avales vigentes, puesto que con fecha 27 de diciembre de 2014, la Sociedad canceló la línea de avales que tenía constituida por importe 7.191.050 euros, con CRÉDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK, SUCURSAL EN ESPAÑA (anteriormente, Calyon, Sucursal en España), para garantizar el pago a los vendedores de las acciones de la antigua Inmobiliaria Nueva Orleans, S.A. (actualmente, Compañía Urbanizadora del Coto, S.L. tal y como se describe en la Nota 2), en el supuesto de que las



reclamaciones o recursos fiscales en curso, arrojasen resultado positivo y, en consecuencia, la Sociedad correspondiente, recibiese los importes garantizados.

16.4 Aspectos medioambientales

La normativa medioambiental vigente no afecta de forma relevante a las actividades desarrolladas por la Sociedad, no existiendo por este motivo responsabilidades, gastos, ingresos, subvenciones, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. En consecuencia, no se incluyen desgloses específicos en estas cuentas anuales respecto a información sobre aspectos medioambientales.

17.- Acontecimientos posteriores al cierre

No se ha producido ningún acontecimiento significativo desde el cierre del ejercicio hasta la formulación de estas cuentas anuales.

A series of handwritten signatures in black ink, consisting of several distinct, stylized marks and names.

Compañía Urbanizadora del Coto, S.L.

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2015

1. Evolución de los negocios y situación de la sociedad

La Sociedad gestiona en alquiler ocho conjuntos residenciales de viviendas y locales comerciales y dos edificios de oficinas. Adicionalmente tiene en propiedad el 50% del centro comercial "Arturo Soria Plaza" gestionado a través de una sociedad participada. La superficie en arrendamiento es de 88.026 metros cuadrados y el valor en mercado de dichos inmuebles según tasaciones realizadas asciende a 372 millones de euros.

Los ingresos por arrendamiento de viviendas y locales han aumentado ligeramente fruto de la mayor ocupación de las viviendas durante el ejercicio 2015. La ocupación media durante el ejercicio 2015 ha sido de 97% frente al 75% del ejercicio 2014.

Durante el ejercicio 2016 la Dirección de la Sociedad seguirá analizando la evolución de los precios del mercado para incrementar la cifra de negocios.

En el ejercicio 2015, el beneficio de explotación (sin considerar los deterioros) se ha generado principalmente por la actividad de arrendamiento. Los ingresos por alquileres han supuesto la cifra de 11.524.533 euros, lo que supone un 3,17% sobre el valor neto contable de dichos inmuebles.

El capital de la Sociedad ha permanecido invariable durante el ejercicio quedando representado por 2.087.280 participaciones numeradas correlativamente, de 1 euro de valor nominal cada una.

2. Acontecimientos importantes ocurridos después del cierre del ejercicio

No han ocurrido acontecimientos relevantes después del cierre del ejercicio.

3. Actividades en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado ni espera realizar actividades en materia de investigación y desarrollo.

4. Cuestiones relativas al medio ambiente

La normativa medioambiental vigente no tiene impacto significativo en las actividades desarrolladas por la Sociedad (véase Nota 16.4).

5. Adquisiciones de participaciones propias

Durante el ejercicio no se han producido operaciones de adquisición de participaciones propias.

6. Uso de instrumentos financieros por la sociedad

La Sociedad utiliza instrumentos financieros de cobertura por los que intercambia tipos variables por un tipo fijo (véase Nota 10).



7. Período medio de pago

La Sociedad considera que cumple con el plazo máximo legal a efectos de la lucha contra la morosidad. El período medio de pago a proveedores asciende a 25,85 días.

El Consejo de Administración suscribe el presente Informe de Gestión a la Junta General Ordinaria de Socios.

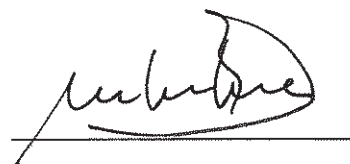
Madrid, 25 de febrero de 2016



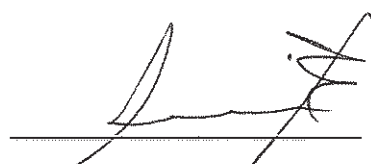
DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que los miembros del Consejo de Administración de Compañía Urbanizadora del Coto, S.L. conocen el contenido íntegro de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2015 de Compañía Urbanizadora del Coto, S.L. presentadas al Consejo de Administración y formuladas por éste en su sesión de 25 de febrero de 2016, extendidas en 38 hojas (incluida la presente), numeradas de la siguiente forma:

Balance de situación a 31 de diciembre de 2015.....	Página 1
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2015.....	Página 2
Estados de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2015.....	Página 3
Estado de flujos de efectivo del ejercicio 2015.....	Página 4
Memoria.....	Página 5 a 35
Informe de gestión.....	Página 36 a 37
Diligencia de formulación.....	Página 38

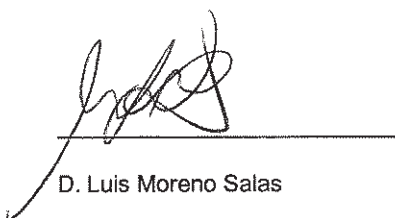
En prueba de conformidad, firman a continuación los miembros del Consejo de Administración:



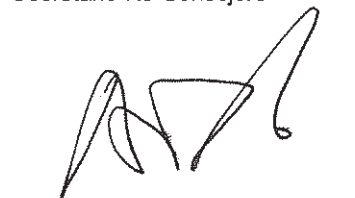
Soconfil, S.A.
p.p. D. Walter de Luna Butz
Presidente



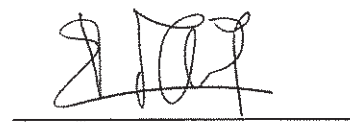
Acciona Desarrollo Corporativo, S.A.
p.p. D. César Báscones Chamero
Secretario No Consejero



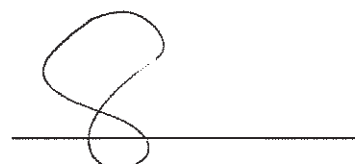
D. Luis Moreno Salas



D. Arturo de Fernando García



Acciona Corporación, S.A.
p.p Dª. Eva Mª García San Juan



Dª Mónica Rodríguez Ramón