



## **"INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES**

A los accionistas de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCALÁ DE HENARES, S.A.:

### **Informe sobre las cuentas anuales**

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCALÁ DE HENARES, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, 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 EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCALÁ DE HENARES, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

#### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

#### **Opinión**

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCALÁ DE HENARES, S.A. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

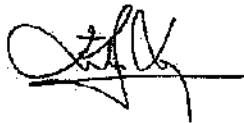
**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

*El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 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 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad."*

Esta comunicación se realiza para el conocimiento y uso de los Administradores y, por consiguiente, no debe utilizarse para ninguna otra finalidad. Quedamos a su disposición para cualquier aclaración y/o comentario adicional que pudieran considerar necesario.

Atentamente,

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.



Julio López Vázquez

## CARTA DE MANIFESTACIONES

### **AUREN AUDITORES SP, S.L.P.**

Avda/ General Perón, 38- Edificio Masters I, Planta 3  
28020 MADRID

Alcalá de Henares, 3 de abril de 2017

Muy señores nuestros:

En relación con la auditoría que están realizando de las cuentas anuales del ejercicio 2016 de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCALÁ DE HENARES, S.A. (la Sociedad) nos han solicitado que les confirmemos si tenemos conocimiento de cualquier hecho importante que no se les haya comunicado en relación con los aspectos que se mencionan en los párrafos siguientes. Entendemos que los puntos a que nos referimos a continuación han sido revisados o verificados por sus representantes durante la realización de su auditoría. Asimismo, reconocemos que las cuentas anuales representan un medio de comunicación de la Dirección de la Sociedad y, por consiguiente, nos responsabilizamos del contenido de dichas cuentas anuales. Les confirmamos que a nuestro leal saber y entender:

1. Los Administradores de la Sociedad son responsables de la formulación de las cuentas anuales en la forma y los plazos establecidos en la normativa vigente.
2. Las cuentas anuales han sido obtenidas de los libros y registros de contabilidad de la Sociedad, los cuales reflejan la totalidad de sus transacciones y de sus activos y pasivos mostrando la imagen fiel de su situación financiera al 31 de diciembre de 2016, así como de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo durante el ejercicio 2016, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada 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.
3. No se ha limitado al auditor el acceso a todos los registros contables, contratos, acuerdos y documentación complementaria e información que nos ha sido solicitada. Les hemos facilitado todas las actas del Consejo de Administración, de las Juntas de Accionistas y otros Comités para el período comprendido entre el 1 de junio de 2016 y el día de la fecha, de las que adjuntamos relación preparada por el Secretario.
4. El sistema de control interno de la Sociedad ha sido diseñado con el fin de prevenir y o detectar incorrecciones materiales debidas al fraude o error, en los términos que consideramos más razonables en las circunstancias y en base al análisis de los riesgos que nos afectan, bajo la supervisión del Órgano de Administración de la Sociedad.
5. La Sociedad no tiene en proyecto ninguna decisión con respecto a su patrimonio que pueda alterar la valoración de los activos y pasivos o su clasificación contable.
6. Los Administradores entienden que no existen dudas razonables sobre la aplicación del principio contable de empresa en funcionamiento. Esta conclusión ha sido alcanzada en base a nuestro análisis de la situación financiera actual de la sociedad, de nuestras previsiones en relación con las operaciones y los resultados a corto y medio plazo y las disponibilidades y previsiones en relación con la financiación.
7. Les hemos facilitado los resultados de nuestra valoración del riesgo de que las Cuentas Anuales puedan contener una incorrección material debida a fraude (NIA-ES 240.39 (b)). No tenemos conocimiento de que se hayan producido:
  - a) Incumplimientos o posibles incumplimientos de la normativa legal aplicable a la Sociedad, cuyos efectos deban ser considerados en las cuentas anuales o puedan servir de base para contabilizar pérdidas o estimar contingencias distintas de las reflejadas en las cuentas anuales.

- b) Incumplimientos de términos contractuales u otros compromisos, tales como compromisos de venta, a los que está sometida la Sociedad que pudieran suponer efectos significativos en las cuentas anuales.
  - c) La existencia o sospecha de existencia de fraude ni indicios de fraude en las que hubieran estado implicados miembros de la Dirección o empleados de la Sociedad que hayan tenido una intervención sustancial en los sistemas de control interno y contable. Tampoco se han detectado casos de fraude en los que se encontraran implicados otros empleados de la Sociedad, que pudieran tener un efecto material sobre las Cuentas Anuales.
  - d) Comunicaciones recibidas de organismos oficiales referidas al incumplimiento total o parcial de los requisitos legales establecidos que pudieran afectar de manera importante a las cuentas anuales y que no hayan quedado expuestas, en su caso, en las mismas.
  - e) Incumplimientos de la normativa relativa al medioambiente que pudieran originar pasivos o contingencias con efecto significativo en las cuentas anuales. Tampoco existen litigios o demandas relacionados con este asunto.
8. Se ha incluido en la memoria de las cuentas anuales toda la información correspondiente a:
- a) Las retribuciones, anticipos, créditos, seguros de vida, seguros de responsabilidad civil, planes de pensiones, garantías, pagos basados en instrumentos de patrimonio etc. relativos a los miembros del Órgano de Administración y el personal de alta dirección tal y como exige la normativa que le es de aplicación. En este sentido, les manifestamos que no existe personal en la sociedad que deba considerarse alta dirección.
  - b) La información relativa a las operaciones de los Administradores de la Sociedad, o personas que actúen por cuenta de éstos, realizadas, durante el ejercicio, con la Sociedad o con las sociedades del grupo, que no correspondan al tráfico ordinario o que no se realicen en condiciones normales de mercado.
  - c) Las situaciones de conflicto de intereses previstas en el artículo 228 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital tanto de los administradores, como de las personas vinculadas a los mismos, conforme a lo establecido en el artículo 231 de dicha Ley.
  - d) Los honorarios abonados a los auditores de cuentas, tanto por la auditoría propiamente dicha como por otros servicios, desglosando los correspondientes a asesoramiento fiscal, además de los abonados a otras sociedades del mismo grupo al que pertenece el auditor o cualquier otra a la que el auditor esté vinculado por propiedad, gestión o control.
  - e) La información requerida correspondiente a la plantilla de personal incluyendo los correspondientes desgloses por sexos, categorías y niveles, así como información sobre el personal discapacitado.
  - f) La información sobre los aplazamientos de pago efectuado a los proveedores conforme a la disposición adicional tercera relativa al deber de información de la Ley 15/2011, de 5 de julio.
9. El Ayuntamiento de Alcalá tiene un 51% del total de las acciones de la Sociedad. No formula cuentas anuales consolidadas.
10. Los únicos compromisos, contingencias y responsabilidades a la fecha de cierre son los reflejados en las cuentas anuales.
11. Los métodos de valoración y las hipótesis significativas utilizados para la estimación de los valores razonables, los valores de uso y los importes recuperables de activos y pasivos se corresponden con la mejor estimación de la dirección. Para la valoración de los inmuebles contabilizados en el epígrafe de existencias, se han utilizado tasaciones realizadas por expertos independientes.

12. La Sociedad cuenta con títulos de propiedad apropiados sobre todos sus activos, los cuales se hallan libres de cualquier gravamen o pignoración o, en caso contrario, han sido adecuadamente desglosadas estas situaciones en las cuentas anuales.
13. La Sociedad no tiene activos valorados a importes superiores a sus razonables, o, si corresponde, a sus valores recuperables.
14. La Sociedad ha realizado un test de deterioro de todos sus activos al 31 de diciembre de 2016. Los únicos deterioros identificados son los que se indican en las cuentas anuales, así como las bases para realizar los cálculos correspondientes.
15. Los saldos de inmovilizado material no contienen ningún elemento que estuviera fuera de uso o debiera ser dado de baja.
16. No existen activos financieros que hayan sido dados de baja del activo sin que se hayan transferido todos los riesgos y ventajas sustanciales que se derivan de la propiedad, o se haya mantenido la gestión de los mismos.
17. Se espera que todos los elementos del activo corriente puedan ser utilizados en el curso normal del negocio o enajenados y cobrados al menos por la cuantía con que figuran en el balance.
18. Todas las transacciones o situaciones de las características que se indican a continuación, en caso de haberse producido, se hallan debidamente contabilizadas o puestas de manifiesto en las cuentas anuales
  - a) Opciones o acuerdos para la compra de acciones, acciones depositadas en garantía, etc.
  - b) Acuerdos con instituciones financieras que supongan una restricción a la libre disposición de los saldos de efectivo, líneas de crédito, etc.
  - c) Acuerdos para la recompra de activos previamente vendidos.
  - d) Contrato de derivados financieros de cualquier tipo, tales como opciones, permutas o futuros
19. No se han contabilizado activos por impuestos diferidos o créditos fiscales que no se consideren como de recuperación probable en función de las expectativas de las operaciones y los resultados futuros de la sociedad. Entendemos que los pasivos por impuestos diferidos que se muestran en el balance recogen todos los importes a revertir por diferencias temporarias imponibles, valoradas por las cantidades por las que es previsible la reversión
20. Se ha realizado provisión adecuada para todos los impuestos, tanto de ámbito local como estatal. Por otra parte, no esperamos que ante una inspección tributaria de los ejercicios abiertos el importe de las eventuales liquidaciones adicionales modifique, sustancialmente, las provisiones existentes para tal fin en las cuentas anuales. No existen reclamaciones ni asignaciones de bases impositivas que, en opinión de nuestros asesores fiscales, pudieran convertirse en pasivos reales y mostrarse en las cuentas anuales de la Sociedad, excepto por las que se mencionan, en su caso, en las mismas.
21. La Sociedad no tenía, ni tiene compromisos por pensiones o prestaciones laborales similares de los que puedan derivarse obligaciones futuras, con excepción de las indicadas en las cuentas anuales.
22. La Sociedad no tenía, ni tiene en este momento, despidos en curso ni necesidad ni proyecto de efectuarlos, de los que se pudieran derivar el pago de indemnizaciones de importancia al amparo de la legislación vigente. Por esa razón no se ha estimado necesario efectuar provisión alguna por este concepto.
23. Les hemos facilitado la identidad de todas las partes vinculadas de la Sociedad y todas las relaciones y transacciones con partes vinculadas. Todos los saldos y transacciones con empresas del grupo, multigrupo y asociadas, incluso por estar sometidas a una misma unidad de decisión, y otras partes vinculadas están contabilizadas y desglosadas en la Memoria, de conformidad con la normativa aplicable, manteniendo la Sociedad un sistema adecuado de documentación de las mismas.

24. La Sociedad ha llevado a cabo todas las operaciones con terceros de una forma independiente realizando sus operaciones en condiciones normales de mercado y en libre competencia.
25. La Sociedad no ha realizado operaciones con entidades residentes en paraísos fiscales.
26. Entendemos que la información cuantitativa y cualitativa sobre riesgos de los instrumentos financieros incluida en la memoria es completa, suficiente y apropiada para valorar esos riesgos.
27. Desde la fecha de cierre de las cuentas anuales, y hasta la fecha de este escrito no ha habido ningún suceso significativo que, afectando a las cuentas anuales a dicha fecha, no estuviera contabilizado o expresado en las mismas. Además, hemos incluido en la memoria información suficiente sobre otros acontecimientos posteriores significativos que no afectan a las propias cuentas anuales.
28. Los únicos asesores legales que tiene la Sociedad son los siguientes:
  - VIVEME REAL ESTATE MANAGEMENT
  - JOSÉ M<sup>a</sup> LLEDÓ

por lo que todos los asuntos legales de la Sociedad se tramitan a través de los mismos.

Atentamente,

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCALÁ DE HENARÉS, S.A.

---

D<sup>a</sup>. OLGA GARCÍA SÁNCHEZ  
D.N.I. 50542477 T

**ACTIVO**  
(Expresado en Euros)

|  | Notas de la memoria | 31/12/2016           | 31/12/2015           |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>                              |                     | <b>5.364.588,89</b>  | <b>5.502.203,49</b>  |
| <b>III. Inversiones inmobiliarias</b>                      | <b>5</b>            | <b>5.333.401,75</b>  | <b>5.472.031,15</b>  |
| 1. Terrenos  |                     | 521.845,22           | 521.845,22           |
| 2. Construcciones  |                     | 4.811.556,53         | 4.950.185,93         |
| <b>V Inversiones financieras a l/p</b>                     | <b>6</b>            | <b>31.187,14</b>     | <b>30.172,34</b>     |
| 5. Otros activos financieros                               |                     | 31.187,14            | 30.172,34            |
| <b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>                                 |                     | <b>19.555.817,36</b> | <b>28.368.810,60</b> |
| <b>II. Existencias</b>                                     | <b>7</b>            | <b>19.136.117,58</b> | <b>27.477.793,15</b> |
| 1. Edificios adquiridos                                    |                     | 4.540.522,98         | 5.085.003,68         |
| 2. Terrenos y solares                                      |                     | 2.634.878,74         | -                    |
| 4. Obras en curso  |                     | 7.966.528,92         | 19.456.727,05        |
| 5. Edificios construidos                                   |                     | 3.994.086,94         | 2.936.052,42         |
| 6. Anticipos a proveedores                                 |                     | -                    | -                    |
| <b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>  | <b>6</b>            | <b>95.331,33</b>     | <b>148.624,95</b>    |
| 1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios         |                     | 82.495,33            | 116.351,50           |
| 3. Deudores varios   |                     | 11.338,98            | 10.180,73            |
| 5. Activos por impuesto corriente                          |                     | 3,68                 | 9,04                 |
| 6. Otros créditos con las Administraciones Públicas        |                     | 1.493,34             | 22.083,69            |
| <b>V. Inversiones financieras a c/p</b>                    | <b>6</b>            | <b>87.147,00</b>     | <b>87.147,00</b>     |
| 5. Otros activos financieros                               |                     | 87.147,00            | 87.147,00            |
| <b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b> | <b>8</b>            | <b>247.221,45</b>    | <b>645.255,49</b>    |
| 1. Caja y Bancos ctas. ctes.                               |                     | 197.847,95           | 481.135,99           |
| 2. Invers. gran liquidez                                   |                     | 49.573,50            | 164.119,50           |
| <b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>                                  |                     | <b>24.930.406,25</b> | <b>33.851.014,09</b> |



E.M.V. ALCALA DE HENARES, S.A.

BALANCES DE SITUACION A 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

**PATRIMONIO NETO Y PASIVO**  
(Expresado en Euros)

|  | Notas de la memoria | 31/12/2016           | 31/12/2015           |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A) PATRIMONIO NETO</b>                                |                     | <b>6.932.391,52</b>  | <b>7.528.073,87</b>  |
| <b>A-1) Fondos propios</b>                               |                     | <b>5.727.650,12</b>  | <b>6.290.198,91</b>  |
| <b>I Capital</b>   | <b>9.1</b>          | <b>1.202.024,21</b>  | <b>1.202.024,21</b>  |
| 1. Capital escriturado                                   |                     | 1.202.024,21         | 1.202.024,21         |
| 2. (Capital no exigido)                                  |                     |                      |                      |
| <b>III Reservas</b>                                      | <b>9.2</b>          | <b>4.080.146,99</b>  | <b>5.280.146,99</b>  |
| 1. Legal y estatutarias                                  |                     | 301.192,35           | 301.192,35           |
| 2. Otras reservas  |                     | 3.778.954,64         | 4.978.954,64         |
| <b>V Resultados de ejercicios anteriores</b>             | <b>9.3</b>          | <b>(191.972,29)</b>  | <b>(806.346,42)</b>  |
| 1. Remanente   |                     |                      |                      |
| 2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)       |                     | (191.972,29)         | (806.346,42)         |
| <b>VII Resultado del ejercicio</b>                       | <b>3</b>            | <b>637.451,21</b>    | <b>614.374,13</b>    |
| <b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b> | <b>14</b>           | <b>1.204.741,40</b>  | <b>1.237.874,96</b>  |
| <b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>                            |                     | <b>5.426.074,98</b>  | <b>3.238.345,33</b>  |
| <b>I Provisiones a l/p</b>                               | <b>13.1</b>         | <b>400.501,03</b>    | <b>661.301,88</b>    |
| 4. Otras provisiones                                     |                     | 400.501,03           | 661.301,88           |
| <b>II Deudas a l/p</b>                                   |                     | <b>2.403.253,47</b>  | <b>2.577.043,45</b>  |
| 2. Deudas con entidades de crédito                       | 10.1.1              | 2.375.970,36         | 2.550.589,14         |
| 5. Otros pasivos financieros                             | 10.2                | 27.283,11            | 26.454,31            |
| <b>V Periodificaciones a l/p</b>                         | <b>10.1.2</b>       | <b>2.621.320,48</b>  | <b>-</b>             |
| <b>C) PASIVO CORRIENTE</b>                               |                     | <b>12.672.939,75</b> | <b>23.094.594,89</b> |
| <b>II Provisiones a c/p</b>                              | <b>13.1</b>         | <b>-</b>             | <b>87.699,97</b>     |
| <b>III Deudas a c/p</b>                                  |                     | <b>6.184.072,72</b>  | <b>13.771.547,61</b> |
| 2. Deudas con entidades de crédito                       | 10.1.1              | 4.665.938,13         | 12.895.822,90        |
| 5. Otros pasivos financieros                             | 10.1.2              | 1.518.134,59         | 875.724,61           |
| <b>V Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>  | <b>10.1.3</b>       | <b>5.388.867,03</b>  | <b>9.236.347,41</b>  |
| 1. Proveedores y Contratistas                            |                     | 181.566,54           | 1.828.073,79         |
| 3. Acreedores varios                                     |                     | 1.778.767,25         | 1.631.864,84         |
| 5. Pasivos por impuesto corriente                        |                     | 158.390,61           | -                    |
| 6. Otras deudas con las Administraciones Públicas        |                     | 24.185,14            | 99.103,20            |
| 7. Anticipos de clientes a c/p                           |                     | 4.245.957,29         | 5.676.305,58         |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>            |                     | <b>24.930.406,26</b> | <b>33.861.014,09</b> |



CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en Euros)

|  | Notas de la memoria | (Debe) Haber        | (Debe) Haber        |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
|  |                     | 31/12/2016          | 31/12/2015          |
| <b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>  |                     |                     |                     |
| 1. Importe neto de la cifra de negocios  | 12.1                | 12.886.963,64       | 3.730.550,57        |
| a) Ventas  |                     | 12.457.204,51       | 3.268.800,00        |
| b) Prestaciones de servicios   |                     | 20.942,43           | 46.000,65           |
| c) Arrendamientos  |                     | 408.816,70          | 415.749,92          |
| 2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación          | 12.2                | (10.581.259,57)     | 2.897.174,52        |
| 4. Aprovisionamientos  |                     | (356.920,70)        | (4.920.218,14)      |
| a) Consumo de inmuebles terminados   |                     | 0,00                | 0,00                |
| b) Consumo de terrenos y solares   |                     | 0,00                | 0,00                |
| c) Obras y servicios realizados por terceros   |                     | (356.920,70)        | (4.920.218,14)      |
| d) Deterioro de edificios adquiridos, suelos y otros aprovisionamientos                |                     |                     |                     |
| 5. Otros ingresos de explotación   |                     | 110.112,48          | 111.054,76          |
| a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente                                    |                     | 5.043,64            | 4.464,16            |
| b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio                 |                     | 105.068,84          | 106.590,60          |
| 6. Gastos de personal  |                     | (80.019,56)         | (78.804,20)         |
| a) Sueldos, salarios y asimilados  |                     | (64.574,84)         | (63.295,80)         |
| b) Cargas sociales   | 12.3                | (15.444,72)         | (15.308,40)         |
| c) Provisiones   |                     |                     |                     |
| 7. Otros gastos de explotación   |                     | (414.336,55)        | (790.564,35)        |
| a) Servicios exteriores  |                     | (262.760,03)        | (418.754,88)        |
| b) tributos  |                     | (61.648,11)         | (242.751,39)        |
| c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales          |                     | (89.928,41)         | (131.058,08)        |
| d) Otros gastos de gestión corriente   |                     |                     |                     |
| 8. Amortización del inmovilizado   |                     | (138.629,40)        | (138.629,40)        |
| 9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras                    | 14                  | 33.133,56           | 33.133,56           |
| 10. Excesos de provisiones   |                     |                     |                     |
| 12. Otros resultados   | 12.4                | (325.977,26)        | (34.912,87)         |
| <b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)</b>                      |                     | <b>1.133.066,54</b> | <b>808.984,45</b>   |
| 13. Ingresos financieros   |                     | -                   | 18,42               |
| b) De valores negociables y otros instrumentos financieros                             |                     | -                   | 18,42               |
| b1) De empresas del grupo y asociadas  |                     |                     |                     |
| b2) De terceros  |                     | -                   | 18,42               |
| 14. Gastos financieros   |                     | (486.320,58)        | (592.981,75)        |
| a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas                                       |                     |                     |                     |
| b) Por deudas con terceros   |                     | (486.320,58)        | (592.981,75)        |
| c) Por actualización de provisiones  |                     |                     |                     |
| 19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero                                     |                     | 149.095,96          | 398.353,01          |
| a) Incorporación al activo de gastos financieros                                       |                     | 149.095,96          | 398.353,01          |
| b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores                           |                     |                     |                     |
| <b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (13+14+15+16+17)</b>                                      |                     | <b>(337.224,62)</b> | <b>(194.610,32)</b> |
| <b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>                                     |                     | <b>795.842,02</b>   | <b>614.374,13</b>   |
| 18. Impuestos sobre beneficios   | 11                  | (158.390,81)        | -                   |
| <b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+18)</b>     |                     | <b>637.451,21</b>   | <b>614.374,13</b>   |
| <b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>  |                     |                     |                     |
| 19. Resultados del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos |                     |                     |                     |
| <b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+19)</b>   | 3                   | <b>637.451,21</b>   | <b>614.374,13</b>   |



E.M.V. ALCALA DE HENARES, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

|   | Notas en la memoria | Ejercicio terminado 2016 | Ejercicio terminado 2015 |
|---|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>                    |                     |                          |                          |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto                 |                     |                          |                          |
| I. Por valoración de instrumentos financieros                               |                     |                          |                          |
| II. Por coberturas de flujos de efectivo                                    |                     |                          |                          |
| III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos                           |                     |                          |                          |
| IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes                    |                     |                          |                          |
| V. Efecto impositivo  |                     |                          |                          |
| <b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b> |                     |                          |                          |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias                          |                     |                          |                          |
| VI. Por valoración de instrumentos financieros                              |                     |                          |                          |
| VII. Por coberturas de flujos de efectivo                                   |                     |                          |                          |
| VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos                          |                     |                          |                          |
| IX. Efecto impositivo   |                     |                          |                          |
| <b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>          |                     |                          |                          |
| <b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>                               |                     |                          |                          |
|   | 3                   | 637.451,21               | 614.374,13               |
|   |                     | (33.133,56)              | (33.133,56)              |
|   |                     | (33.133,56)              | (33.133,56)              |
|   |                     | 604.317,65               | 581.240,57               |



**E.M.V. ALCALA DE HENARES, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

|   | Capital<br>Escriturado | Reservas       | Resultados de<br>ejercicios<br>anteriores | Resultado del<br>ejercicio | Subvenciones,<br>donaciones y legados<br>recibidos | TOTAL          |
|---|------------------------|----------------|---|----------------------------|--|----------------|
| <b>A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2014</b>           | 1.202.024,21           | 5.280.146,99   | (831.706,59)                              | 25.360,17                  | 1.271.008,52                                       | 6.946.833,30   |
| <b>B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2015</b> | 1.202.024,21           | 5.280.146,99   | (831.706,59)                              | 25.360,17                  | 1.271.008,52                                       | 6.946.833,30   |
| I. Total ingresos y gastos reconocidos        |                        |                | 25.360,17                                 | 614.374,13                 | (33.133,56)  | 581.240,57     |
| III. Otras operaciones del patrimonio neto    |                        |                |   | (25.360,17)                |  | 0,00           |
| <b>C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2015</b>           | 1.202.024,21           | 5.280.146,99   | (806.346,42)                              | 614.374,13                 | 1.237.874,96                                       | 7.528.073,87   |
| <b>D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016</b> | 1.202.024,21           | 5.280.146,99   | (806.346,42)                              | 614.374,13                 | 1.237.874,96                                       | 7.528.073,87   |
| I. Total ingresos y gastos reconocidos        |                        |                |   | 637.451,21                 | (33.133,56)  | 604.317,65     |
| II. Operaciones con socios o propietarios     |                        | (1.200.000,00) |   |                            |  | (1.200.000,00) |
| 4. (-) Distribución de dividendos             |                        | (1.200.000,00) |   |                            |  | (1.200.000,00) |
| III. Otras operaciones del patrimonio neto    |                        |                | 614.374,13                                | (614.374,13)               |  | 0,00           |
| <b>E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2016</b>           | 1.202.024,21           | 4.080.146,99   | (191.972,29)                              | 637.451,21                 | 1.204.741,40                                       | 6.932.391,52   |



**E.M.V. ALCALA DE HENARRES, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

(Expresado en Euros)

|  | 2010                  | 2009                  |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION</b>                     |                       |                       |
| <b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>                               | <b>796.842,02</b>     | <b>614.374,13</b>     |
| <b>2. Ajustes del resultado</b>  | <b>184.870,00</b>     | <b>410.838,94</b>     |
| a) Amortización del Inmovilizado (+)   | 138.629,40            | 138.629,40            |
| b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)                                    | 89.830,35             | 120.010,06            |
| c) Variación de provisiones (+/-)  | (348.500,82)          | (8.578,18)            |
| d) Imputación de subvenciones (-)  | (33.133,96)           | (33.133,56)           |
| e) Resultados por bajas y enajenaciones del Inmovilizado (+/-)                     |                       |                       |
| f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)          |                       |                       |
| g) Ingresos financieros (-)  |                       | (18,42)               |
| h) Gastos financieros (+)  | 337.224,62            | 194.629,74            |
| i) Diferencia de cambio (+/-)  |                       |                       |
| j) Variación del valor razonable en instrumentos financieros (+/-)                 |                       |                       |
| k) Otros ingresos y gastos (+/-)   |                       |                       |
| <b>3. Cambios en el capital corriente</b>  | <b>7.921.372,15</b>   | <b>(3.572.600,76)</b> |
| a) Existencias (+/-)   | 6.341.665,57          | (3.216.723,94)        |
| b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)   | 1.132.305,45          | 889.766,19            |
| c) Otros activos corrientes (+/-)  |                       |                       |
| d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)  | (1.562.442,88)        | (245.121,10)          |
| e) Otros pasivos corrientes (+/-)  |                       |                       |
| f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)                                     | (186,00)              | (522,00)              |
| <b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>               | <b>(614.887,31)</b>   | <b>(173.604,97)</b>   |
| a) Pagos de intereses (-)  | (414.857,31)          | (173.829,39)          |
| b) Cobros de dividendos (+)  |                       |                       |
| c) Cobros de intereses (+)   |                       | 18,42                 |
| d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)                              |                       |                       |
| e) Otros pagos (cobros) (+/-)  |                       |                       |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-) 1+2+3+4</b>          | <b>4.485.419,44</b>   | <b>(1.721.283,65)</b> |
| <b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION</b>                       |                       |                       |
| <b>6. Pagos por Inversiones (-)</b>  | <b>(284.285,38)</b>   | <b>0,00</b>           |
| a) Empresas del grupo y asociadas  |                       |                       |
| b) Inmovilizado intangible   |                       |                       |
| c) Inmovilizado material   |                       |                       |
| d) Inversiones inmobiliarias   |                       |                       |
| e) Otros activos financieros   | (284.285,38)          |                       |
| f) Activos no corrientes mantenidos para la venta                                  |                       |                       |
| g) Otros activos   |                       |                       |
| <b>7. Cobros por desinversiones (+)</b>  | <b>0,00</b>           | <b>316.331,03</b>     |
| a) Empresas del grupo y asociadas  |                       |                       |
| b) Inmovilizado intangible   |                       |                       |
| c) Inmovilizado material   |                       |                       |
| d) Inversiones inmobiliarias   |                       |                       |
| e) Otros activos financieros   |                       | 316.331,03            |
| f) Activos no corrientes mantenidos para la venta                                  |                       |                       |
| g) Otros activos   |                       |                       |
| <b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>                 | <b>(284.285,38)</b>   | <b>316.331,03</b>     |
| <b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>                    |                       |                       |
| <b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>                            | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)                                       |                       |                       |
| b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)                                  |                       |                       |
| c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)                            |                       |                       |
| d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)                            |                       |                       |
| e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)                                |                       |                       |
| <b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>                    | <b>(8.800.186,48)</b> | <b>1.842.776,83</b>   |
| a) Emisión   | (8,84)                | 4.462.000,00          |
| 1. Obligaciones y otros valores negociables (+)                                    |                       |                       |
| 2. Deudas con entidades de crédito (+)   | 10,54                 | 4.462.000,00          |
| 3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)                                   |                       |                       |
| 4. Otras deudas (+)  |                       |                       |
| b) Devolución y amortización de  | (8.800.176,63)        | (2.518.224,37)        |
| 1. Obligaciones y otros valores negociables (-)                                    |                       |                       |
| 2. Deudas con entidades de crédito (-)   | (8.344.141,56)        | (2.519.224,37)        |
| 3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)                                   |                       |                       |
| 4. Otras deudas (-)  | (256.034,47)          |                       |
| <b>11. Pagos por dividendos y remuneración de otros instrumentos de patrimonio</b> | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| a) Dividendos (-)  |                       |                       |
| b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)                            |                       |                       |
| <b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-) 9+10+11</b>     | <b>(8.800.186,48)</b> | <b>1.842.776,83</b>   |
| <b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPO DE CAMBIO</b>                          |                       |                       |
| <b>E) AUMENTO/DISMINUCION NETA DE EFECTIVO O EQUIVALENTE (+/-) 1+4+12+D)</b>       | <b>(394.004,54)</b>   | <b>637.813,11</b>     |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio                                  | 848.286,49            | 187.442,28            |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio                                     | 247.221,45            | 845.255,49            |



**MEMORIA**  
**EJERCICIO 2.016**  
**E. M. V. ALCALA DE HENARES, S.A.**

## 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA.

La **EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCALÁ DE HENARES, S.A.**, se constituyó como Sociedad Anónima el 12 de julio de 1984, no habiendo modificado su denominación social desde la constitución.

Como órgano de gestión del Ayuntamiento de Alcalá de Henares (Madrid), esta Sociedad se regirá por los preceptos de sus Estatutos, la Ley de Régimen Local, el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y por la Ley de Sociedades de Capital. Su domicilio social actual es la calle Mayor nº 2, en la localidad de Alcalá de Henares (Madrid). Su duración es de cincuenta años. Su objeto social, adaptado a la Ley de Sociedades de Capital, es el siguiente:

- a) Construir viviendas, con fondos propios o ajenos, asumiendo los convenios para la construcción de viviendas que autorice la legislación aplicable.
- b) Administrar, conservar, mejorar e inspeccionar, con separación de su régimen financiero respecto a la administración general del Municipio de viviendas, fincas, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta, o que le sean transferidos por el Estado, la Provincia, el propio Municipio o cualquier otra persona jurídica o particular.
- c) Llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de dominio sobre bienes inmuebles y derechos reales que estime preciso establecer para el cumplimiento de sus fines.
- d) Ejecutar las adjudicaciones de viviendas y de los locales de negocios construidos siguiendo las instrucciones que sean aprobadas por el Pleno de la Corporación.
- e) Gestionar los programas de rehabilitación de viviendas ajenas según las normas y disposiciones que sean aprobadas por la Corporación.
- f) Cualesquiera otras actividades relacionadas con las anteriores y consecuencia y desarrollo de las mismas.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

### 2.1 imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

## 2.2 Comparación de la información

Las cifras de las presentes cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 son totalmente comparables con las del ejercicio anterior, no habiendo resultado necesario realizar la adaptación de las cifras del ejercicio precedente.

Como consecuencia de los cambios normativos introducidos por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, que ha introducido algunas modificaciones en el contenido de la memoria abreviada, ciertas notas de la presente memoria abreviada pueden resultar no comparables con el ejercicio anterior. Esta circunstancia se mencionará en las notas correspondientes, si aplica.

## 2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la Incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua y asumiendo hipótesis prudentes. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo de que pudieran surgir determinados ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

## 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2016, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General, es la siguiente:

| (Euros)   | 2016              |
|---|-------------------|
| Base de reparto   |                   |
| Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)    | 637.451,21        |
|   | <b>637.451,21</b> |
| Aplicación  |                   |
| A compensar resultados negativos de ejercicios anteriores | 191.972,29        |
| Reservas voluntarias                                      | 445.478,92        |
|   | <b>637.451,21</b> |

### Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los socios.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.



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

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

##### **4.1 Inmovilizado material**

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material se capitalizan en el momento en el que se incurren y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente gran reparación.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada, considerando los períodos permitidos por las disposiciones fiscales, que se aproximan a la vida útil estimada de los elementos.

##### **4.2 Inversiones inmobiliarias**

Los inmuebles que se encuentran en arrendamiento a terceros como vivienda habitual se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

La amortización de las construcciones destinadas a inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil estimada de 50 años.

##### **4.3 Subvenciones**

Las subvenciones de capital recibidas para inmuebles destinados a arrendamientos se valoran por los importes concedidos y cobrados. Se imputan al resultado del ejercicio en función del porcentaje de la depreciación experimentada durante el periodo por los bienes activos financiados con dichas subvenciones.

#### 4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

#### 4.5 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

#### 4.6 Activos financieros

##### Clasificación y valoración

##### Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

##### Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y

capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento. Se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

### **Cancelación**

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

### **Intereses recibidos de activos financieros**

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

## **4.7 Deterioro del valor de los activos financieros**

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

### **Instrumentos de deuda**

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagos, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

#### **4.8 Pasivos financieros**

##### **Clasificación y valoración**

###### **Débitos y partidas a pagar**

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

###### **Otros pasivos financieros**

En este epígrafe incluimos las fianzas recibidas como garantía con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento. Se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

##### **Cancelación**

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

#### **4.9 Coberturas contables**

Sólo se designan como operaciones de cobertura aquellas que eliminan eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que desde su contratación se espera que ésta actúe con un alto grado de eficacia (eficacia prospectiva) y que exista una evidencia suficiente de que la cobertura ha sido eficaz durante la vida del elemento o posición cubierta (eficacia retrospectiva).

Las operaciones de cobertura se documentan de forma adecuada, incluyendo la forma en que se espera conseguir y medir su eficacia, de acuerdo con la política de gestión de riesgos de la Sociedad.

La Sociedad para medir la eficacia de las coberturas realiza pruebas para verificar que las diferencias producidas por las variaciones del valor de los flujos del elemento cubierto y su cobertura se mantienen dentro de un rango de variación del 80% al 125% a lo largo de la vida de las operaciones, cumpliendo así las previsiones establecidas en el momento de la contratación.

Cuando en algún momento deja de cumplirse esta relación, las operaciones de cobertura dejan de ser tratadas como tales y son reclasificadas a derivados de negociación.

La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura, que se ha determinado como cobertura eficaz, se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la cuenta de

pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta afecte al resultado.

#### **4.10 Existencias**

Las existencias se valoran al precio de adquisición, el cual no excede de su valor de mercado, y que incluye el consignado en escritura más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta su puesta en condiciones de utilización o venta. El importe de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de las existencias sólo se incluye en el precio de adquisición cuando dicho importe no es recuperable directamente de la Hacienda Pública.

En particular:

- Terrenos y solares, sin edificar: se incluye en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.
- Construcciones, se incluye en su precio de adquisición, además de todas aquellas instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.
- Edificios construidos: Constituidos por los inmuebles pendientes de venta al cierre del ejercicio.

Una vez iniciada la construcción se incluye en el valor de los edificios y otras construcciones el valor de coste de los terrenos y solares sobre los que se ha construido.

Asimismo, se incluyen los gastos financieros capitalizados, en su caso, como parte del coste hasta la terminación del inmueble, momento a partir del cual se cargan directamente como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el caso de terrenos, la incorporación de gastos financieros se efectúa hasta la puesta en condiciones de explotación, siendo esta la fecha en que los mismos queden disponibles para la realización de la construcción.

La capitalización de los gastos financieros cesará en el caso de producirse una interrupción en la construcción del inmueble. Durante el periodo que transcurre entre la incorporación del inmovilizado material al patrimonio de la empresa y el comienzo de las obras de construcción no se capitalizan gastos financieros.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de las existencias cuando el coste contabilizado excede de su valor de mercado.

El criterio utilizado para el desglose de las existencias a corto y largo plazo se basa en la previsión que la Sociedad tiene al cierre del ejercicio con respecto a la finalización de las obras de las diferentes promociones en los próximos doce meses.

#### **4.11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Este epígrafe incluye el efectivo en caja y las cuentas corrientes bancarias, las cuales cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Es convertible en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No está sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.

- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

#### **4.12 Impuesto sobre beneficios**

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocido y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

#### **4.13 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes**

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

El ciclo normal de explotación es superior a 1 año.

#### **4.14 Ingresos y gastos**

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

#### 4.15 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 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 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 remotos.

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

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

#### 4.16 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

#### 4.17 Operaciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

### 5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Comprende a los elementos del patrimonio destinados a servir de forma duradera en la actividad de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2016, la Empresa Municipal de la Vivienda de Alcalá de Henares, S. A., tenía inventariados los bienes que a continuación se detallan:

|   |                     |
|---|---------------------|
| Inmuebles para arrendamientos           | 7.453.316,74        |
| Amortizaciones                          | (2.119.914,99)      |
| <b>Total, Inversiones inmobiliarias</b> | <b>5.333.401,75</b> |

| INVERSIONES INMOBILIARIAS                | SALDOS A 31.12.2015 | AUMENTOS    | BAJAS       | SALDOS A 31.12.2016 |
|--|---------------------|-------------|-------------|---------------------|
| Inmueble parcela 20 – suelo (nota 11.1)  | 521.845,22          | 0,00        | 0,00        | 521.845,22          |
| Inmueble parcela 20 – obra (nota 11.1)   | 3.021.870,28        | 0,00        | 0,00        | 3.021.870,28        |
| Total, parcela 20                        | 3.543.715,50        | 0,00        | 0,00        | 3.543.715,50        |
| Inmueble parcela 10.1 – obra (nota 11.1) | 1.166.638,78        | 0,00        | 0,00        | 1.166.638,78        |
| Inmueble parcela 10.2 – obra (nota 11.1) | 2.742.962,46        | 0,00        | 0,00        | 2.742.962,46        |
| <b>TOTALES</b>                           | <b>7.453.316,74</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>7.453.316,74</b> |

| AMORTIZACION ACUMULADA INVERSIONES INMOBILIARIAS | SALDOS A 31.12.2015   | AUMENTOS            | BAJAS       | SALDOS A 31.12.2016   |
|--|-----------------------|---------------------|-------------|-----------------------|
| Inmueble parcela 20                              | (931.743,25)          | (60.437,40)         | 0,00        | (992.180,65)          |
| Inmueble parcela 10.1                            | (336.372,20)          | (23.332,76)         | 0,00        | (359.704,96)          |
| Inmueble parcela 10.2                            | (713.170,14)          | (54.859,24)         | 0,00        | (768.029,38)          |
| <b>TOTALES</b>                                   | <b>(1.981.285,59)</b> | <b>(138.629,40)</b> | <b>0,00</b> | <b>(2.119.914,99)</b> |

|                       |                     |                     |             |                     |
|-----------------------|---------------------|---------------------|-------------|---------------------|
| <b>VALOR CONTABLE</b> | <b>5.472.031,15</b> | <b>(138.629,40)</b> | <b>0,00</b> | <b>5.333.401,75</b> |
|-----------------------|---------------------|---------------------|-------------|---------------------|

Al 31 de diciembre de 2015, la Empresa Municipal de la Vivienda de Alcalá de Henares, S. A., tenía inventariados los bienes que a continuación se detallan:

|   |                     |
|---|---------------------|
| Inmuebles para arrendamientos           | 7.453.316,74        |
| Amortizaciones                          | (1.981.285,59)      |
| <b>Total, Inversiones inmobiliarias</b> | <b>5.472.031,15</b> |

| INVERSIONES INMOBILIARIAS                | SALDOS A 31.12.2014 | AUMENTOS    | BAJAS       | SALDOS A 31.12.2015 |
|--|---------------------|-------------|-------------|---------------------|
| Inmueble parcela 20 – suelo (nota 11.1)  | 521.845,22          | 0,00        | 0,00        | 521.845,22          |
| Inmueble parcela 20 – obra (nota 11.1)   | 3.021.870,28        | 0,00        | 0,00        | 3.021.870,28        |
| Total, parcela 20                        | 3.543.715,50        | 0,00        | 0,00        | 3.543.715,50        |
| Inmueble parcela 10.1 – obra (nota 11.1) | 1.166.638,78        | 0,00        | 0,00        | 1.166.638,78        |
| Inmueble parcela 10.2 – obra (nota 11.1) | 2.742.962,46        | 0,00        | 0,00        | 2.742.962,46        |
| <b>TOTALES</b>                           | <b>7.453.316,74</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>7.453.316,74</b> |

| AMORTIZACION ACUMULADA INVERSIONES INMOBILIARIAS | SALDOS A 31.12.2014   | AUMENTOS            | BAJAS       | SALDOS A 31.12.2015   |
|--|-----------------------|---------------------|-------------|-----------------------|
| Inmueble parcela 20                              | (871.305,85)          | (60.437,40)         | 0,00        | (931.743,25)          |
| Inmueble parcela 10.1                            | (313.039,44)          | (23.332,76)         | 0,00        | (336.372,20)          |
| Inmueble parcela 10.2                            | (658.310,90)          | (54.859,24)         | 0,00        | (713.170,14)          |
| <b>TOTALES</b>                                   | <b>(1.842.656,19)</b> | <b>(138.629,40)</b> | <b>0,00</b> | <b>(1.981.285,59)</b> |

|                       |                     |                     |             |                     |
|-----------------------|---------------------|---------------------|-------------|---------------------|
| <b>VALOR CONTABLE</b> | <b>5.610.660,55</b> | <b>(138.629,40)</b> | <b>0,00</b> | <b>5.472.031,15</b> |
|-----------------------|---------------------|---------------------|-------------|---------------------|



### 5.1 Arrendamientos operativos

La totalidad de inversiones inmobiliarias están en arrendamiento a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento tienen una duración de 5 años, no habiendo cuotas contingentes.

Los ingresos provenientes de dichos contratos han ascendido a 408.816,70 euros (415.749,92 euros en 2015), mientras que los ingresos por subvenciones de estas promociones ascienden en 2016 a 138.202,40 euros (139.724,16 euros en 2015).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos se corresponden con su amortización anual por 138.629,40 euros (mismo importe en 2015), los de servicios exteriores 189.490,73 euros (187.389,07 euros en 2015), tributos por 41.373,01 euros (42.509,17 euros en 2015), financieros por 57.037,19 euros (82.428,22 euros en 2015) y pérdidas netas por deterioro de créditos comerciales por 89.850,36 euros (76.368,75 euros en 2015).

### 5.2 Otra información

No existen inversiones inmobiliarias que se encuentren totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2016, ni a 31 de diciembre de 2015.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que estiman necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias.

La totalidad de las inversiones inmobiliarias están garantizando préstamos hipotecarios (nota 10.1).

## 6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

| Concepto                          | 2016              | 2015              |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Activos financieros a largo plazo |                   |                   |
| Préstamos y partidas a cobrar     | 31.187,14         | 30.172,34         |
| Activos financieros a corto plazo |                   |                   |
| Préstamos y partidas a cobrar     | 429.699,78        | 881.027,45        |
|                                   | <b>460.886,92</b> | <b>911.199,79</b> |

### Préstamos y partidas a cobrar

#### A largo plazo

Este epígrafe está formado por fianzas constituidas a largo plazo con el siguiente detalle:

| Concepto   | 2016             | 2015             |
|--|------------------|------------------|
| Gestión viviendas municipales                      | 3.405,08         | 3.405,08         |
| Arrendamiento viviendas realojos (Ps Moreras)      | 1.221,95         | 1.221,95         |
| Arrendamiento viviendas Parcela 10.1, "Espartales" | 6.027,27         | 5.451,97         |
| Arrendamiento viviendas Parcela 10.2, "Espartales" | 6.052,19         | 6.268,82         |
| Arrendamiento viviendas Parcela 20, "Espartales"   | 14.480,65        | 13.824,52        |
| <b>Total</b>                                       | <b>31.187,14</b> | <b>30.172,34</b> |

A corto plazo

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

| <b>Concepto</b>  | <b>2.016</b>      | <b>2.015</b>      |
|--|-------------------|-------------------|
| Depósito juzgado (1)                                       | 87.147,00         | 87.147,00         |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes             | 247.221,45        | 645.255,49        |
| Clientes   | 362.745,81        | 306.751,62        |
| Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales | (280.250,48)      | (190.400,12)      |
| Deudores   | 11.338,98         | 10.180,73         |
| Hacienda Pública deudora                                   | 1.497,02          | 22.092,73         |
|  | <b>429.699,78</b> | <b>881.027,45</b> |

La totalidad de los saldos de deudores comerciales al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se encuentran denominados en euros.

- (1) Depósito realizado en el juzgado de Alcalá de Henares por 87.147,00 euros, por derecho de tanteo y retracto (se ha solicitado su devolución).

## 7 EXISTENCIAS

El detalle de las existencias al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es tal como sigue:

A 31 de diciembre de 2016

| <b>PROMOCION</b>        | <b>EDIFICIOS ADQUIRIDOS</b> | <b>SUELO</b>        | <b>OBRA CICLO LARGO</b> | <b>OBRA CICLO CORTO</b> | <b>EDIFICIOS CONSTRUIDOS</b> | <b>TOTAL</b>         |
|-------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------|
| PS DE LAS MORERAS       | 4.540.522,98                | -                   | -                       | -                       | -                            | 4.540.522,98         |
| P-1 U.E. PUERTA MADRID  | -                           | 2.634.978,74        | -                       | -                       | -                            | 2.634.978,74         |
| APARCAMIENTO J. SERRANO | -                           | -                   | -                       | 2.837.407,90            | -                            | 2.837.407,90         |
| RC1 1ª FASE ESP. NORTE  | -                           | -                   | -                       | -                       | 1.260.021,04                 | 1.260.021,04         |
| RC1 2ª FASE ESP. NORTE  | -                           | -                   | 5.129.121,02            | -                       | -                            | 5.129.121,02         |
| P M16 B2 COMPLUTUM      | -                           | -                   | -                       | -                       | 2.734.065,90                 | 2.734.065,90         |
| <b>TOTAL</b>            | <b>4.540.522,98</b>         | <b>2.634.978,74</b> | <b>5.129.121,02</b>     | <b>2.837.407,90</b>     | <b>3.994.086,94</b>          | <b>19.136.117,58</b> |

A 31 de diciembre de 2015

| <b>PROMOCION</b>           | <b>EDIFICIOS ADQUIRIDOS</b> | <b>SUELO</b> | <b>OBRA CICLO LARGO</b> | <b>OBRA CICLO CORTO</b> | <b>EDIFICIOS CONSTRUIDOS</b> | <b>TOTAL</b>         |
|----------------------------|-----------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------|
| PS DE LAS MORERAS          | 5.085.003,68                | -            | -                       | -                       | -                            | 5.085.003,68         |
| APARCAMIENTO J. SERRANO    | -                           | -            | -                       | 2.837.407,90            | -                            | 2.837.407,90         |
| RC1 1ª FASE ESP. NORTE (1) | -                           | -            | -                       | 11.490.198,13           | -                            | 11.490.198,13        |
| RC1 2ª FASE ESP. NORTE (1) | -                           | -            | 5.129.121,02            | -                       | -                            | 5.129.121,02         |
| P M16 B2 COMPLUTUM (2)     | -                           | -            | -                       | -                       | 2.936.052,42                 | 2.936.052,42         |
| <b>TOTAL</b>               | <b>5.085.003,68</b>         | <b>-</b>     | <b>5.129.121,02</b>     | <b>14.327.606,03</b>    | <b>2.936.052,42</b>          | <b>27.477.783,15</b> |

### Correcciones valorativas

El saldo de existencias se presenta neto de las correcciones por deterioro. A 31 de diciembre de 2016 no se ha detectado deterioro tras las valoraciones realizadas por un experto independiente.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 todos los solares propiedad de la Sociedad, figuran como garantía de varios préstamos hipotecarios salvo la parcela P-1 U.E. Puerta Madrid que se encuentra libre de cargas (Véanse nota 10.1)

## 8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe "efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad y 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. El detalle es el siguiente:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Caja   | 1.089,26          |
| Cuentas corrientes en entidades de crédito                   | 196.558,69        |
| Cheques pendientes de ingresar en entidades de crédito       | 49.573,50         |
| <b>Total, efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b> | <b>247.221,45</b> |

## 9. FONDOS PROPIOS

### 9.1 Capital escriturado

La composición del Capital Social a 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

| ACCIONISTAS                              | %    | NUMERO DE ACCIONES | VALOR NOMINAL | SALDOS AL 31. 12. 2016 |
|--|------|--------------------|---------------|------------------------|
| Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares | 51%  | 10.200             | 60,10 €       | 613.032,35 €           |
| Larcovi, S.A.L.                          | 15%  | 3.000              | 60,10 €       | 180.303,63 €           |
| O.H.L. S.A.                              | 34%  | 6.800              | 60,10 €       | 408.688,23 €           |
|  | 100% | 20.000             | 60,10 €       | 1.202.024,21 €         |

Las acciones no están admitidas a cotización. Están totalmente suscritas y desembolsadas.

### 9.2 Reservas

De acuerdo con la Ley de Sociedades Anónimas, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los socios y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Las reservas de la Sociedad tienen el siguiente detalle:

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Reserva legal          | 301.192,35          |
| Reservas voluntarias   | 3.778.954,64        |
| <b>Total, reservas</b> | <b>4.080.146,99</b> |

Existe un acuerdo del Consejo ratificado en Junta de fecha 16/09/11 y modificado en Consejo de fecha 8 de noviembre de 2013 por el que se acuerda el reparto de 1.200.000 euros en dividendos con cargo a reservas voluntarias antes del 31/12/16. A cierre de estas Cuentas Anuales no se ha podido hacer frente a este pago debido a dificultades de tesorería.

### 9.3 Resultados de ejercicios anteriores

Este epígrafe está formado por el resultado negativo de ejercicios anteriores con el siguiente detalle:

|                                     | 2016                | 2015                |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Resultados negativos ejercicio 2012 | -                   | (179.127,48)        |
| Resultados negativos ejercicio 2013 | (191.972,29)        | (627.218,94)        |
| <b>Total</b>                        | <b>(191.972,29)</b> | <b>(806.346,42)</b> |

## 10. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

| Concepto                          | 2.016                | 2.015                |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Pasivos financieros no corrientes |                      |                      |
| Débitos y partidas a pagar        | 2.375.970,36         | 2.550.589,14         |
| Otros pasivos financieros         | 27.283,11            | 26.454,31            |
| Periodificaciones a l/p           | 2.621.320,48         | -                    |
|                                   | 5.024.573,95         | 2.577.043,45         |
| Pasivos financieros corrientes    |                      |                      |
| Débitos y partidas a pagar        | 11.372.939,75        | 23.006.894,92        |
| Otros pasivos financieros         | -                    | -                    |
|                                   | 11.372.939,75        | 23.006.894,92        |
|                                   | <b>16.397.513,70</b> | <b>25.583.938,37</b> |

### 10.1 Débitos y partidas a pagar

#### 10.1.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

| Concepto                                | 2.016               | 2.015                |
|---|---------------------|----------------------|
| No corriente                            |                     |                      |
| Préstamos de entidades de crédito (1)   | 2.375.970,36        | 2.550.589,14         |
|   | 2.375.970,36        | 2.550.589,14         |
| Corriente                               |                     |                      |
| Préstamos de entidades de crédito (1)   | 4.536.424,88        | 12.705.947,66        |
| Intereses devengados pendientes de pago | 129.502,71          | 189.875,24           |
| Descubierto en cuenta corriente         | 10,54               | -                    |
|   | 4.665.938,13        | 12.895.822,90        |
|   | <b>7.041.908,49</b> | <b>15.446.412,04</b> |

#### Préstamos de entidades de crédito

El detalle de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre de **2016** es el siguiente:

| Entidad Financiera | Importe Concedido | Euros             |               | Tipo de Interés | Garantía    | Vencimiento |
|--------------------|-------------------|-------------------|---------------|-----------------|-------------|-------------|
|                    |                   | Importe Pendiente |               |                 |             |             |
|                    |                   | Largo Plazo       | A Corto Plazo |                 |             |             |
| Bankia (1)         | 2.079.557,22      | 684.504,73        | 16.286,08     | 1,89%           | Hipotecaria | 10/12/2027  |
| Bankia (1)         | 1.060.067,97      | 614.045,46        | 13.440,80     | 1,89%           | Hipotecaria | 24/04/2028  |
| BBVA (1)           | 1.836.442,62      | 1.020.148,38      | 27.544,91     | 1,89%           | Hipotecaria | 22/06/2027  |
| Bankia (2)         | 10.362.221,00     | 886.418,29        | 6,59          | 3,91%           | Hipotecaria | 27/02/2042  |
| Bankia (3)         | 3.650.000,00      | -                 | 3.650.000,00  | 3,16%           | Hipotecaria | 31/01/2017  |

|  |               |              |              |  |  |
|--|---------------|--------------|--------------|--|--|
|  | 18.988.288,81 | 3.205.116,86 | 3.707.278,38 |  |  |
|--|---------------|--------------|--------------|--|--|

- (1) Tienen como garantías inmuebles para arrendamiento (véase nota 5)  
 (2) Tiene como garantía edificios construidos (véase nota 7)  
 (3) Tiene como garantía obra en curso (véase nota 7)

El vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio 2016 es el siguiente:

|                                | Vencimiento en años |           |           |            |            |              |
|--------------------------------|---------------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
|                                | 2017                | 2018      | 2019      | 2020       | 2021       | Más de 5     |
| Deuda con entidades de crédito | 3.707.278,38        | 71.710,36 | 89.779,28 | 112.402,04 | 140.726,88 | 2.790.498,30 |

Los préstamos subrogables ascienden a 886.424,88 euros.

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo. El ciclo normal de explotación es superior a 1 año al ser nuestra actividad principal la promoción inmobiliaria, por ello la financiación de las existencias está en el pasivo corriente a pesar de que el plazo es superior a 12 meses.

En la memoria clasificamos en largo plazo (más de 12 meses) y corto plazo (menos de 12 meses) para dar mayor información, detallando los vencimientos según contrato.

El detalle de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre de **2015** es el siguiente:

| Entidad Financiera | Importe Concedido | Euros             |               | Tipo de Interés | Garantía    | Vencimiento |
|--------------------|-------------------|-------------------|---------------|-----------------|-------------|-------------|
|                    |                   | Importe Pendiente |               |                 |             |             |
|                    |                   | Largo Plazo       | A Corto Plazo |                 |             |             |
| Caja Madrid (1)    | 2.079.557,22      | 747.723,05        | 4.557,41      | 3,01%           | Hipotecaria | 10/12/2027  |
| Caja Madrid (1)    | 1.060.067,97      | 668.630,41        | 3.611,26      | 3,01%           | Hipotecaria | 24/04/2028  |
| BBVA (1)           | 1.836.442,62      | 1.102.905,50      | 23.161,51     | 3,01%           | Hipotecaria | 22/06/2027  |
| Caja Madrid (3)    | 3.000.000,00      | -                 | 153.788,61    | 1,31%           | Hipotecaria | 29/03/2027  |
| Caja Madrid (2)    | 10.362.221,00     | 8.902.128,44      | 30,61         | 3,91%           | Hipotecaria | 27/02/2042  |
| Caja Madrid (2)    | 3.650.000,00      | -                 | 3.650.000,00  | 3,16%           | Hipotecaria | 31/01/2016  |
|                    | 21.988.288,81     | 11.421.387,40     | 3.835.149,40  |                 |             |             |

- (1) Tienen como garantía inmueble para arrendamiento (véase nota 5)  
 (2) Tiene como garantía obra en curso (véase nota 7)  
 (3) Tiene como garantía el edificio Complutum (véase nota 7). Préstamo cancelado en su totalidad en enero de 2016.

El vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio 2015 es el siguiente:

|                                | Vencimiento en años |           |           |           |           |               |
|--------------------------------|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|
|                                | 2016                | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      | Más de 5      |
| Deuda con entidades de crédito | 3.835.149,40        | 40.705,14 | 53.022,27 | 69.326,49 | 91.001,59 | 11.167.331,91 |

Los préstamos subrogables ascienden a 9.055.947,66 euros.

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal

de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo. El ciclo normal de explotación es superior a 1 año al ser nuestra actividad principal la promoción inmobiliaria, por ello la financiación de las existencias está en el pasivo corriente a pesar de que el plazo es superior a 12 meses.

En la memoria clasificamos en largo plazo (más de 12 meses) y corto plazo (menos de 12 meses) para dar mayor información, detallando los vencimientos según contrato.

### 10.1.2 Otras deudas

| Concepto                             | Largo plazo         |       | Corto plazo       |                   |
|--------------------------------------|---------------------|-------|-------------------|-------------------|
|                                      | 2.016               | 2.015 | 2.016             | 2.015             |
| Anticipo de clientes a l/p (1)       | 2.621.320,48        | -     | -                 | -                 |
| Préstamo Cotoima                     | -                   | -     | 287.965,53        | 544.000,00        |
| Intereses pendientes de pago Cotoima | -                   | -     | 16.331,19         | 33.601,35         |
| Ayuntamiento de Alcalá de Henares    | -                   | -     | 13.837,87         | 298.123,26        |
|                                      | <b>2.621.320,48</b> | -     | <b>318.134,59</b> | <b>875.724,61</b> |

- (1) Permuta con el Ayuntamiento de Alcalá de Henares por el que se venden inmuebles en la promoción de próxima construcción RC 1 2ª Fase a cambio de la parcela 1U.E. Puerta Madrid.

Detalle del préstamo concedido por Cotoima con el siguiente detalle:

| Entidad     | Importe Concedido | Euros             |               | Tipo de Interés | Garantía    | Vencimiento |
|-------------|-------------------|-------------------|---------------|-----------------|-------------|-------------|
|             |                   | Importe Pendiente |               |                 |             |             |
|             |                   | Largo Plazo       | A Corto Plazo |                 |             |             |
| Cotoima (1) | 544.000,00        | -                 | 287.965,53    | 4,312%          | Hipotecaria | 27/02/2016  |

- (1) Tiene como garantías inmuebles para arrendamiento (véase nota 5). Se ha llegado a un acuerdo para pagar la deuda pendiente más los intereses de demora antes del 15 de agosto de 2017.

### 10.1.3 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

| Concepto                                     | 2.016               | 2.015               |
|--|---------------------|---------------------|
| Proveedores facturas pendientes de pago      | 16.794,09           | 1.079.912,12        |
| Proveedores efectos comerciales a pagar      | -                   | 217.065,97          |
| Contratistas facturas pendientes de pago     | 100.000,00          | 100.000,00          |
| Contratistas efectos a pagar                 | -                   | 366.323,25          |
| Contratistas retenciones de garantía         | 64.772,45           | 64.772,45           |
| Acreedores facturas pendientes de pago       | 1.778.767,25        | 1.631.864,84        |
| Anticipos de clientes                        | 4.245.957,29        | 5.676.305,58        |
| Deuda por IVA con Administraciones Públicas  | 17.490,96           | 69.054,90           |
| Deuda por IRPF con Administraciones Públicas | 5.313,86            | 5.378,04            |
| Deuda por IRCM con Administraciones Públicas | -                   | 1.223,58            |
| Deuda por IS con Administraciones Públicas   | 158.390,81          | -                   |
| Seguridad social                             | 1.380,32            | 1.366,67            |
| Deuda por IVA repercutido diferido           | -                   | 22.080,01           |
|  | <b>6.388.867,03</b> | <b>9.235.347,41</b> |

### 10.2 Otros pasivos financieros

En este epígrafe incluimos las fianzas recibidas como garantía con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento. Se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

-Otros pasivos financieros a largo plazo: Este epígrafe incluye el importe de las fianzas recibidas, en operaciones de arrendamiento, a largo plazo es de 27.283,11 euros (26.454,31 € en 2015). Las fianzas recibidas y constituidas por operaciones de arrendamiento de inmuebles, pertenecen a viviendas de protección oficial.

### 10.3 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en el Consejo de Administración, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

- **Riesgo de crédito**

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La sociedad tiene políticas para asegurar que las prestaciones de servicios se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado nivel de juicio por parte de la Dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado. En relación a la corrección valorativa derivada del análisis agregado de la experiencia histórica de impagados, una reducción en el volumen de saldos implica una reducción de las correcciones valorativas y viceversa.

- **Riesgo de liquidez**

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado.

- **Riesgo de mercado**

**Riesgo de tipos de interés:** 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.

La Sociedad analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica. Se realiza una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales, financiación alternativa y cobertura. En función de estos escenarios, la Sociedad calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés.

En base a los distintos escenarios, la Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo analizando las posibilidades de financiación de las que dispone.

## 11. SITUACIÓN FISCAL

Al 31 de diciembre de 2016, los saldos con las Administraciones Públicas presentan el siguiente detalle:

|  | <b>Activo</b>   | <b>Pasivo</b>     |
|--|-----------------|-------------------|
| Impuesto sobre Sociedades a devolver             | 3,68            | -                 |
| Hacienda Pública, deudora por IVA a compensar    | 1.493,34        | -                 |
| Hacienda Pública, acreedora por IVA aplazado (1) | -               | 17.490,96         |
| Hacienda Pública, acreedora por IRPF             | -               | 5.313,86          |
| Hacienda Pública, acreedora por IS               | -               | 158.390,81        |
| <b>Total</b>                                     | <b>1.497,02</b> | <b>181.195,63</b> |

(1) Aplazamiento concedido correspondiente a la declaración de IVA de noviembre de 2015, fecha de vencimiento 5 de febrero de 2.018 en pagos mensuales siendo el primer pago el 7 de marzo de 2.016. Intereses al 4,37% desde el 21 de diciembre hasta el 31 de diciembre de 2.015 y del 3,75% a partir del 1 de enero de 2.016.

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Los Administradores de la Sociedad no estiman se produzcan pasivos significativos en el balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2016, derivados de dicha situación.

### **Cálculo del Impuesto sobre Sociedades**

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

| <b>(Euros)</b>  | <b>Cuenta de pérdidas y ganancias</b> |                      |                   | <b>Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto</b> |                      |              |
|---|---------------------------------------|----------------------|-------------------|--|----------------------|--------------|
|   | <b>Aumentos</b>                       | <b>Disminuciones</b> | <b>Total</b>      | <b>Aumentos</b>  | <b>Disminuciones</b> | <b>Total</b> |
| Saldo de Ingresos y gastos del ejercicio                    | 637.451,21                            | -                    | 637.451,21        | -  | -                    | -            |
| Impuesto sobre Sociedades                                   | 158.390,81                            | -                    | 158.390,81        | -  | -                    | -            |
| Saldo de Ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos | 795.842,02                            | -                    | 795.842,02        | -  | -                    | -            |
| Diferencias permanentes                                     | 198,06                                | -                    | 198,06            | -  | -                    | -            |
| Diferencias temporarias                                     | -                                     | -                    | -                 | -  | -                    | -            |
| Con origen en ejercicios anteriores                         | -                                     | -                    | -                 | -  | -                    | -            |
| <b>Base imponible (resultado fiscal)</b>                    | <b>796.040,08</b>                     | <b>-</b>             | <b>796.040,08</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>             | <b>-</b>     |

A 31 de diciembre de 2016 se han aplicado todas las bases imponibles pendientes de compensar con el siguiente detalle:

| <b>Año</b>   | <b>2016</b>         | <b>2015</b>         |
|--------------|---------------------|---------------------|
| 2012         | -                   | (179.127,48)        |
| 2013         | (162.476,86)        | (627.106,44)        |
| <b>Total</b> | <b>(162.476,86)</b> | <b>(806.233,92)</b> |

## **12. INGRESOS Y GASTOS**

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

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde a las ventas de edificaciones, la prestación de servicios y los arrendamientos.

Todas las ventas de edificaciones corresponden a inmuebles situados en Alcalá de Henares (Madrid).



## 12.2 Aprovisionamientos

El detalle del epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta presenta la siguiente composición:

|  | 2016                | 2015                  |
|--|---------------------|-----------------------|
| Edificios adquiridos                             | 544.480,70          | 78.803,69             |
| Suelo  | (2.634.978,74)      | -                     |
| Obra en curso                                    | (356.920,70)        | (4.920.218,14)        |
| Variación de existencias de edificios adquiridos | (544.480,70)        | (78.803,69)           |
| Variación de existencias suelo                   | 2.634.978,74        | -                     |
| <b>Total</b>                                     | <b>(356.920,70)</b> | <b>(4.920.218,14)</b> |

Todas las compras son nacionales, no habiendo adquisiciones intracomunitarias ni importaciones.

## 12.3 Cargas sociales

La partida de otras cargas sociales refleja los costes por Seguridad Social de la compañía y dietas de Consejo de Administración. No existen aportaciones para pensiones.

## 12.4 Otros resultados

Principalmente son gastos excepcionales derivados de los riesgos procedentes por litigios con Comunidad de Propietarios Camilo José Cela y Maege Aircrag. En ambos casos han solicitado el pago de indemnizaciones por parte de la Sociedad (nota 13.1).

## 13 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

### 13.1 Provisiones

El detalle de esta partida a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

|                               | Saldo inicial | Dotaciones | Aplicaciones | Saldo final |
|-------------------------------|---------------|------------|--------------|-------------|
| Provisiones a largo plazo (1) | 661.301,88    | 330.130,00 | (590.930,85) | 400.501,03  |
| Provisiones a corto plazo (2) | 87.699,97     | -          | (87.699,97)  | -           |

(1) Provisiones derivadas de riesgos de litigios pendientes. Las dotaciones del ejercicio 2016 se deben a las demandas interpuestas por la Comunidad de Propietarios Camilo José Cela (por desperfectos aparecidos a la finalización de las obras) y por Maege Aircrag (por reclamación de cantidad periódica en concepto de compensación por realojo). Las aplicaciones se deben al cumplimiento de la sentencia del litigio mantenido M<sup>a</sup> del Mar Portillo por la indemnización correspondiente al mesón situado en Ps de las Moreras por parte del Ayuntamiento de Alcalá de Henares y por la sentencia con Romao<sup>l</sup> Arquitectura por los servicios de asistencia técnica en el proyecto de Paseo de las Moreras. (Nota 12.4).

(2) Provisión por el IIVTNU por los inmuebles entregados en 2015 y liquidadas en 2016.

El detalle de esta partida a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

|                               | Saldo inicial | Dotaciones | Aplicaciones | Saldo final |
|-------------------------------|---------------|------------|--------------|-------------|
| Provisiones a largo plazo (1) | 758.580,03    | 5.978,30   | (103.256,45) | 661.301,88  |
| Provisiones a corto plazo (2) | -             | 87.699,97  | -            | 87.699,97   |

- (1) Provisiones derivadas de riesgos de litigios pendientes. Las dotaciones del ejercicio 2015 se deben a la demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios Camilo José Cela. Las aplicaciones se deben a la sentencia en el litigio mantenido con Romaol Arquitectura por los servicios de asistencia técnica en el proyecto de Paseo de las Moreras.
- (2) Provisión por el IIVTNU por los inmuebles entregados en 2.015.

### 13.2 Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Todos los avales son otorgados por la entidad Bankia.

| Nº AVAL        | IMPORTE    | VENCIMIENTO     | CANTIDAD DISPUESTA |
|----------------|------------|-----------------|--------------------|
| 770415076      | 103.495,80 | Final de obra   | 100%               |
| 795001543      | 79.608,51  | Final de obra   | 100%               |
| 795004531      | 120.995,10 | Final de obra   | 100%               |
| 829798948      | 174.012,41 | Final de obra   | 100%               |
| 1112288113     | 460.000,00 | Final actuación | 100%               |
| RC1 Esp. Norte | 862.808,40 | Final de obra   | 100%               |

### 13.3 Fianzas recibidas y constituidas por operaciones de arrendamiento de inmuebles

El importe de las fianzas recibidas, en operaciones de arrendamiento, a largo plazo es de 27.283,11€.

El importe de las fianzas constituidas, en operaciones de arrendamiento, a largo plazo es de 31.187,14€.

Las fianzas recibidas y constituidas por operaciones de arrendamiento de inmuebles, pertenecen a viviendas de protección oficial.

## 14 SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

El detalle de esta partida a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

La Sociedad tiene concedidas subvenciones por la Comunidad de Madrid con el siguiente detalle:

- Subvenciones de capital, son subvenciones recibidas para construir edificios de alquiler con protección pública:

|                   | Saldo inicial<br>01/01/2016 | Incrementos | Transferencias a<br>Resultado del ejercicio | Saldo final<br>31/12/2016 |
|-------------------|-----------------------------|-------------|---|---------------------------|
| Subvención P 10.1 | 164.200,65                  | -           | (4.321,08)                                  | 159.879,57                |
| Subvención P 10.2 | 784.434,59                  | -           | (21.200,92)                                 | 763.233,67                |
| Subvención P 20   | 289.239,72                  | -           | (7.611,56)                                  | 281.628,16                |
| <b>Total</b>      | <b>1.237.874,96</b>         |             | <b>(33.133,56)</b>                          | <b>1.204.741,40</b>       |

La transferencia de la subvención a resultado del ejercicio se realiza en función de la vida útil del activo al que financia, en el caso de inmuebles se estima una vida útil de 50 años.

- Subvenciones de explotación:

Se han recibido subvenciones de explotación por importe de 105.068,84 euros imputándose a resultado del ejercicio.

El detalle de esta partida a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

La Sociedad tiene concedidas subvenciones por la Comunidad de Madrid con el siguiente detalle:

- Subvenciones de capital, son subvenciones recibidas para construir edificios de alquiler con protección pública:

|                   | Saldo inicial<br>01/01/2015 | Incrementos | Transferencias a<br>Resultado del ejercicio | Saldo final<br>31/12/2015 |
|-------------------|-----------------------------|-------------|---|---------------------------|
| Subvención P 10.1 | 168.521,73                  | -           | (4.321,08)                                  | 164.200,65                |
| Subvención P 10.2 | 805.635,51                  | -           | (21.200,92)                                 | 784.434,59                |
| Subvención P 20   | 296.851,28                  | -           | (7.611,56)                                  | 289.239,72                |
| <b>Total</b>      | <b>1.271.008,52</b>         |             | <b>(33.133,56)</b>                          | <b>1.237.874,96</b>       |

La transferencia de la subvención a resultado del ejercicio se realiza en función de la vida útil del activo al que financia, en el caso de inmuebles se estima una vida útil de 50 años.

- Subvenciones de explotación:

Se han recibido subvenciones de explotación por importe de 106.590,60 euros imputándose a resultado del ejercicio.

#### **15. INFORMACION SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICION ADICIONAL TERCERA. "DEBER DE INFORMACION" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO.**

La información en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales, es la siguiente:

| <b>Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance</b>   |              |         |              |         |
|--|--------------|---------|--------------|---------|
|  | 2016         |         | 2015         |         |
|  | Importe      | %       | Importe      | %       |
| Dentro del plazo máximo legal  | 3.399.814,54 | 61,03%  | 428.414,46   | 7,07%   |
| Resto  | 2.170.536,71 | 38,97%  | 5.633.517,05 | 92,93%  |
| Total, pagos del ejercicio   | 5.570.351,25 | 100,00% | 6.061.931,51 | 100,00% |
| PMPE (días) de pagos   | 425          |         | 217          |         |
| Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo de máximo establecido | 1.565.421,90 |         | 3.077.473,84 |         |

#### **16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2016, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

| <b>Naturaleza de la vinculación</b> |            |
|-------------------------------------|------------|
| Ayuntamiento de Alcalá de Henares   | Accionista |
| OHL                                 | Accionista |

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones corrientes en el ámbito de las actividades de inversión y financiación de la Sociedad y se realizan a valores de mercado.

### 16.1 Entidades vinculadas

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas a 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

| <b>Cuenta</b>                        | <b>Ayto. Alcalá de Henares</b> | <b>Larcovi</b> | <b>O.H.L.</b> |
|--------------------------------------|--------------------------------|----------------|---------------|
| Cientes facturas pendientes de cobro | 21.865,81                      | -              | -             |
| Cuenta cte. con socios y admin.      | (13.837,87)                    | -              | -             |
| Anticipos de clientes a l/p (1)      | (2.621.320,48)                 | -              | -             |
| Anticipos de clientes (2)            | (1.125.443,64)                 | -              | -             |
| Proveedores facturas pdtes de pago   | -                              | -              | (9.538,56)    |
| Acreedores facturas ptes de pago (3) | (586.984,36)                   | -              | -             |
| Dividendo activo a pagar             | 612.000,00                     | 180.000,00     | 408.000,00    |

- (1) Permuta con el Ayuntamiento de Alcalá de Henares por el que se venden inmuebles en la promoción de próxima construcción RC 1 2ª Fase a cambio de la parcela 1U.E. Puerta Madrid.
- (2) Permuta con el Ayuntamiento de Alcalá de Henares por el que en se venden inmuebles en la promoción 10.2 a cambio de la parcela en la que está situada la promoción P-20. No se ha realizado la transmisión de la propiedad al Ayuntamiento al tener los inmuebles cargas hipotecarias, cuando se termine de amortizar el préstamo se transmitirán libre de cargas.
- (3) Impuestos y tasas municipales pendiente de pago (IBI, IIVTNU, licencias etc.).

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas a 31 de diciembre de 2015 son los siguientes:

| <b>Cuenta</b>                        | <b>Ayto. Alcalá de Henares</b> | <b>O.H.L.</b> |
|--------------------------------------|--------------------------------|---------------|
| Cientes facturas pendientes de cobro | 21.865,81                      | -             |
| Cuenta cte con socios y admin.       | (298.123,26)                   | -             |
| Anticipos de clientes                | (1.125.443,64)                 | -             |
| Proveedores facturas pdtes de pago   | -                              | (7.849,44)    |
| Acreedores facturas ptes de pago     | (356.169,40)                   | -             |

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas en el ejercicio 2016 son las siguientes:

| <b>(Euros)</b>              | <b>Ayto. Alcalá de Henares</b> | <b>OHL</b> |
|-----------------------------|--------------------------------|------------|
| Aprovisionamientos          | (2.721.986,59)                 | -          |
| Otros gastos de explotación | (60.224,05)                    | -          |
| Dietas                      | -                              | (1.656,00) |

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas en el ejercicio 2015 son las siguientes:

| <b>(Euros)</b>                       | <b>Ayto. Alcalá de Henares</b> | <b>OHL</b> |
|--------------------------------------|--------------------------------|------------|
| Aprovisionamientos                   | (18.374,13)                    | -          |
| Otros gastos de explotación          | (126.664,23)                   | -          |
| Dietas                               | -                              | (1.656,00) |
| Gastos financieros                   | (10.717,24)                    | -          |
| Gatos excepcionales                  | (16.548,62)                    | -          |
| Ingresos por prestación de servicios | 22.108,65                      | -          |
| Ingresos por servicios diversos      | 4.464,16                       | -          |

### 16.2 Administradores y alta dirección

O.H.L. ha devengado un gasto de 1.656,00 euros en concepto de dietas (1.656,00 euros en 2015), No habiendo percibido ninguna otra remuneración ni en 2016 ni en 2015. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones, seguros de vida y seguros de responsabilidad civil respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. La Sociedad no paga seguro de responsabilidad civil de los administradores ni en 2016 ni 2015.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración.

Por otra parte, los miembros de la alta dirección no han devengado remuneración alguna como empleados de la Sociedad, al no encontrarse vinculados a la plantilla de la misma.

La Sociedad considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares jurídicos de la Sociedad o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares. Dado que las decisiones estratégicas y las operaciones de negocio son instruidas y controladas por los Socios, la Sociedad no mantiene en su plantilla ningún empleado que pueda ser considerado como alta dirección según la definición anteriormente expuesta.

En el contexto de lo establecido en el artículo 229 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo. Se informa que los miembros del Órgano de Administración y personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en situaciones en las que sus intereses, sean por cuenta propia o ajena, puedan entrar en conflicto con el interés social y con sus deberes para con la Sociedad.

## **17. OTRA INFORMACIÓN**

### **17.1 Estructura del personal**

La Sociedad cuenta con un empleado a 31 de diciembre de 2016 siendo la cifra media del ejercicio de 1. Es un hombre y la categoría profesional es jefe de administración.

La Sociedad cuenta con un empleado a 31 de diciembre de 2015 siendo la cifra media del ejercicio de 1. Es un hombre y la categoría profesional es jefe de administración.

### **17.2 Honorarios de auditoría**

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de las cuentas anuales prestados a la Sociedad, por AUREN AUDITORES SP, S.L.P., correspondiente al ejercicio 2016 ascienden a 12.500,00 euros.

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de las cuentas anuales prestados a la Sociedad, por AUDITRUST AUDITORES, S.L.P., correspondiente al ejercicio 2015 ascienden a 7.650,00 euros.

### **17.3 Información sobre medioambiente**

La Sociedad no ha incorporado en el ejercicio sistemas, equipos o instalaciones ni ha registrado gastos por importe significativo en relación con la protección y mejora del medio ambiente.

El balance de situación adjunto no incluye provisión alguna en concepto de medio ambiente, dado que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen al cierre del ejercicio obligaciones a liquidar en el futuro, surgidas por actuaciones de la Sociedad para prevenir, reducir o reparar daños sobre el medio ambiente, o que en caso de existir, éstas no serían significativas.

**18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de formulación de las cuentas anuales, no se han producido hechos posteriores de relevancia que pudieran tener impacto significativo en las mismas.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de E.M.V. Alcalá de Henares, S.A. formula las presentes Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 diciembre de 2016.

Alcalá de Henares, 31 de marzo de 2017.

D. JAVIER RODRÍGUEZ PALACIOS  
D.N.I. 08995404 N

D<sup>a</sup>. OLGA GARCÍA SÁNCHEZ  
D.N.I. 50542477 T

D. ALBERTO BLÁZQUEZ SÁNCHEZ  
D.N.I. 51397425 S

D. JESÚS ABAD PINTO  
D.N.I. 09038110 F

D. OCTAVIO MARTÍN GONZÁLEZ  
D.N.I. 08987335 Q

D<sup>a</sup>. TERESA OBIOL CANALDA  
D.N.I. 38408445 D

D. DANIEL CORTINES BARCENA  
D.N.I. 13765777 R

D. EMILIO LLANA RUIZ  
D.N.I. 50795536 J

D. JUAN GALÍ RIERA  
D.N.I. 37624619 T



## **INFORME DE GESTIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCALÁ DE HENARES, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2016**

### **I. Situación de la Sociedad y evolución de los negocios.**

Durante el año 2016, EMV de Alcalá de Henares S.A, ha mantenido la gestión de las viviendas en propiedad destinadas a arrendamiento.

En cuanto a la actividad de promoción inmobiliaria, la EMV, ha finalizado la obra de la promoción de vivienda protegida RC-1 (Mirador de Cervantes) y ha escriturado un total de 80 viviendas y sus anejos a lo largo del año 2016 y se han entregado las llaves de 7 viviendas a vecinos de la actuación de Moreras. La totalidad de las viviendas de la promoción se han pasado al estado de post-venta, y se ha seguido llevando a cabo el control de las actuaciones de repastos y reparaciones. El Consejo de Administración de fecha 27 de diciembre ha aprobado el inicio de la fase II de la RC-1, que supone la promoción inmobiliaria de 84 viviendas de protección pública.

En la promoción Complutum, durante el año 2016, se ha terminado de comercializar con la escrituración de las 3 últimas viviendas disponibles. Actualmente 31 viviendas están convenidas con vecinos de Moreras.

En el mes de septiembre se ha formalizado la permuta relativa a la parcela 1 de la UE 2-A propiedad del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, por 17 viviendas con sus anejos y un local comercial a construir en la Fase II de la parcela RC-1 del Sector 115-A "Espartales".



Norte", propiedad de la EMV. Una vez inscrita la operación de la permuta la EMV convocó en el mes de noviembre el pliego de licitación para la enajenación mediante procedimiento abierto, de la parcela permutada. El proceso de licitación se ha completado en su totalidad.

Por último, se ha continuado atendiendo al Ayuntamiento en cuantas demandas de información y apoyo nos requería, así como a las personas que, con diversos motivos, se dirigían a la Empresa Municipal de la Vivienda.

En relación a las deudas más significativas, la EMV ha realizado un gran esfuerzo para minorarlas y podemos indicar que a lo largo del 2016 la EMV ha cancelado o reducido las siguientes deudas:

- Se ha abonado la deuda que teníamos que Gyocivil, que ascendía a 366.323,25 €.
- Se ha abonado la deuda con Aldesa (Fercler), que ascendía a 1.047.222,33 € y que era relativa al suelo de la promoción RC-1. Liberándose las garantías que la acreedora disponía de la EMV.
- Se ha abonado parcialmente la deuda con Coltoma, con el pago de 298.498,84 €, quedando en estos momentos una deuda aplazada de 287.000 €.



- Ha liquidado parte de la deuda que tenía con su gestora Viveme, abonando un total de 291.285,47 €, y quedando una deuda pendiente de 1.094.630 €.
- Se ha cancelado el préstamo nº 1088317795 con la entidad Bankia, que financiaba la promoción Complutum
- Se ha cancelado casi en su totalidad el préstamo nº 1447589522 con la entidad Bankia, que financiaba la promoción RC-1 1ª Fase.
- La sentencia del Mesón, condenó solidariamente a la EMV y al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, y la parte demandante ejecutó la sentencia contra el Ayuntamiento, quien abonó la totalidad de la condena.

## **II. Acontecimientos relevantes ocurridos tras el cierre del ejercicio**

Tras el cierre de ejercicio han tenido lugar los siguientes acontecimientos relevantes:

- Se ha formalizado la novación del préstamo Nº 1408396837 de suelo de la RC-1, ampliando el plazo en 12 meses.
- Se ha sustituido el aval que la EMV entregó al consorcio urbanístico como garantía de ejecución de la promoción RC-1. El importe del aval inicial era de 862.808 € y se ha sustituido por un aval de 421.371 €.
- Se ha adjudicado por el consejo de administración de fecha 15 de marzo de 2017, la enajenación de la parcela 1 de la UE 2-A y se prevé que la formalización de la compra venta se realice el 28 de marzo de 2017.



### III. Futuro de la sociedad

A lo largo del 2017 la EMV:

- Continuará con la gestión de las viviendas en propiedad destinadas a alquiler.
- Seguirá atendiendo al Ayuntamiento en cuantas demandas de información y apoyo se le requieran, así como a las personas que, con diversos motivos, se dirijan a la Empresa Municipal de la Vivienda.
- Mantendrá la política de reducción de deuda.
- Gestionará la fase II de la promoción RC-1.
- Gestionará la actuación de Moreras con el fin de finalizar el expediente de expropiación y poner a la venta el suelo de Moreras.
- Gestionará la transmisión del subsuelo del aparcamiento "José Serrano", se realizará la División Horizontal y posteriormente se formalizará la transmisión a los clientes de las plazas de aparcamiento José Serrano.

En Alcalá de Henares, a 23 de marzo de 2017

Presupuesto Entidades Locales para el 2017

| ACTIVO   | 2017                 | 2016                 |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>                                    | <b>5,225,959,49</b>  | <b>5,364,588,89</b>  |
| I. Inmovilizado Intangible                                       |                      |                      |
| II. Inmovilizado Material  |                      |                      |
| III. Inversiones Inmobiliarias                                   | 5,194,772,35         | 5,333,401,75         |
| IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo  |                      |                      |
| V. Inversiones financieras a largo Plazo                         | 31,187,14            | 31,187,14            |
| VI. Activos por Impuesto diferido                                |                      |                      |
| VII. Deudores comerciales no corrientes                          |                      |                      |
| <b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>                                       | <b>14,067,047,83</b> | <b>13,565,817,96</b> |
| I. Existencias   | 13,663,730,94        | 19,136,117,58        |
| II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar                | 95,331,33            | 95,331,33            |
| 1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios               | 82,495,33            | 82,495,33            |
| 2. Accionistas (socios) por desembolso exigidos                  |                      |                      |
| 3. Otros deudores  | 12,836,00            | 12,836,00            |
| III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo |                      |                      |
| IV. Inversiones financieras a corto plazo                        | 87,147,00            | 87,147,00            |
| V. Periodificaciones a corto plazo                               |                      |                      |
| VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes               | 220,838,58           | 247,221,45           |
| <b>Total Activo (A + B)</b>                                      | <b>19,293,007,34</b> | <b>24,930,406,25</b> |

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO                                     |                      |                      |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>A) PATRIMONIO NETO</b>                                    | <b>9,103,757,53</b>  | <b>6,191,361,52</b>  |
| <b>A.1) Fondos Propios</b>                                   | <b>6,432,159,69</b>  | <b>5,627,350,72</b>  |
| I. Capital   | 1,202,024,21         | 1,202,024,21         |
| 1. Capital escriturado                                       | 1,202,024,21         | 1,202,024,21         |
| 2. (Capital no adquirido)                                    |                      |                      |
| II. Prima de emisión   |                      |                      |
| III. Reservas  | 5,225,625,91         | 5,280,146,99         |
| IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)       |                      |                      |
| V. Resultado de ejercicios anteriores                        | 0,00                 | -191,972,29          |
| VI. Otras aportaciones de socios                             |                      |                      |
| VII. Resultado del ejercicio                                 | 4,509,57             | 637,451,21           |
| VIII. (Dividendos a cuenta)                                  |                      |                      |
| <b>A.2) Ajustes en Patrimonio neto</b>                       |                      |                      |
| <b>A.3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>     | <b>1,171,607,84</b>  | <b>1,204,741,40</b>  |
| <b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>                                | <b>6,879,345,46</b>  | <b>7,210,650,81</b>  |
| I. Provisiones a largo plazo                                 | 275,015,00           | 400,501,03           |
| II. Deudas a largo plazo                                     | 6,604,350,46         | 6,810,149,78         |
| 1. Deudas con entidades de crédito                           | 6,577,067,34         | 6,782,866,67         |
| 2. Acreedores por arrendamiento financiero                   |                      |                      |
| 3. Otras deudas a largo plazo                                | 27,283,11            | 27,283,11            |
| III. Deudas con empresas del grupo y asociados a largo plazo |                      |                      |
| IV. Pasivos por impuesto diferido                            |                      |                      |
| V. Periodificaciones a largo plazo                           |                      |                      |
| VI. Acreedores comerciales no corrientes                     |                      |                      |
| VII. Deudas con características especiales a largo plazo     |                      |                      |
| <b>C) PASIVO CORRIENTE</b>                                   | <b>4,309,874,36</b>  | <b>5,587,363,92</b>  |
| I. Provisiones a corto plazo                                 |                      |                      |
| II. Deudas a corto plazo                                     | 216,617,69           | 577,176,71           |
| 1. Deudas con entidades de crédito                           | 186,648,63           | 259,041,82           |
| 2. Acreedores por arrendamiento financiero                   |                      |                      |
| 3. Otras deudas a corto plazo                                | 30,169,06            | 318,134,59           |
| III. Deudas con empresas del grupo y asociados a corto plazo |                      |                      |
| IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar           | 4,093,056,47         | 9,010,187,51         |
| 1. Provedores  | 64,772,45            | 181,566,54           |
| 2. Otros acreedores  | 4,028,284,02         | 8,828,620,97         |
| V. Periodificaciones a corto plazo                           |                      |                      |
| VI. Deuda con características especiales a corto plazo       |                      |                      |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>            | <b>19,293,007,34</b> | <b>24,930,406,25</b> |