

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN COMPLETO PARA EL MERCADO  
ALTERNATIVO BURSÁTIL SEGMENTO PARA EMPRESAS EN EXPANSIÓN  
(MAB-EE) DE IFFE FUTURA, S.A.**



**Julio de 2019**

El presente Documento de Ampliación Completo (en adelante, indistintamente, "Documento"), preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-EE de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital, ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo I de la Circular MAB 4/2018 de 24 de Julio de 2018 sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil, Segmento de Empresas en Expansión (en adelante, indistintamente, el "MAB" o el "MAB-EE").

El MAB-EE (segmento para Empresas en Expansión) es un Mercado diseñado para compañías de reducida capitalización en expansión. Los inversores en las empresas negociadas en el MAB-EE deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas más grandes y de trayectoria más dilatada que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el MAB-EE debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se invita a los accionistas e inversores a leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Completo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, indistintamente, "CNMV") han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento.

GVC GAESCO BEKA, S.V., S.A., constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Barcelona, el 21 de noviembre de 2.008, por tiempo indefinido, y con inscripción en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 36.372, Folio 212, Hoja M-657.514, Inscripción 2ª, con NIF A-62132352 y domicilio social en Madrid, c/ Fortuny 17.

GVC Gaesco BEKA, S.V, S.A., Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto a IFFE FUTURA, S.A. (en adelante, indistintamente, "IFFE FUTURA", la "Sociedad", la "Compañía" o el "Emisor"), entidad que ha decidido solicitar la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular MAB 16/2016 de 26 de julio de 2016 sobre Asesor Registrado,

### **DECLARA**

**Primero.** Que ha asistido y colaborado con la entidad emisora en la preparación del presente Documento de Ampliación Completo exigido por la Circular 4/2018 de 24 de Julio de 2018 del Mercado de requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital.

**Segundo.** Que ha revisado la información que la entidad emisora ha reunido y publicado.

**Tercero.** Que el Documento de Ampliación Completo cumple con la normativa y con las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

## ÍNDICE

<b>1.INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO .....</b>	<b>5</b>
1.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante .....	5
1.2 Identificación completa de la Entidad Emisora .....	5
1.3 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.....	7
1.4 Información pública disponible .....	9
1.5 Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación. ....	9
1.6 Información financiera .....	27
1.6.1. Información financiera correspondiente al último ejercicio junto con el informe de auditoría.....	28
1.6.2. En caso de que el informe de auditoría contenga opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello .....	40
1.7 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.....	41
1.8 Principales inversiones de la entidad emisora en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver punto 1.6 y 1.7), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación.....	42
1.9 Información relativa a operaciones vinculadas realizadas durante el ejercicio en curso y el ejercicio anterior .....	44
1.10 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) .....	48
1.11 Declaración sobre el capital circulante. Declaración de que, después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, dispone de capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de presentación del Documento de Ampliación. O de no ser así, cómo se propone obtener el capital circulante adicional que necesita .....	48
1.12 Factores de Riesgo .....	48
<b>2 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL .....</b>	<b>53</b>
2.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión .....	53
2.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.....	54

2.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	55
2.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación .....	56
2.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-EE .....	57

**3 OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS .....57**

**4 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS ASESORES .....57**

4.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.....	57
4.2 En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora .....	58
4.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el MAB-EE.....	58

**5 ANEXOS .....59**

ANEXO I: Información financiera anual auditada 2018 de Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A. (actualmente IFFE FUTURA, S.A.)

ANEXO II: Información financiera anual auditada 2016, 2017 y 2018 de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L.

ANEXO III: Informe del Consejo de Administración de Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A. (ahora IFFE FUTURA, S.A.) en relación con el aumento de capital no dinerario de la sociedad.

ANEXO IV: Informe de experto independiente en relación con la valoración de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L.

## **1 INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO**

### **1.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante**

D. David Carro Meana, en nombre y representación de IFFE FUTURA, S.A., con domicilio social en Finca Las Cadenas, Carretera Nacional VI, Km. 586, Oleiros (A Coruña), en su condición de Presidente y Consejero Delegado de dicha entidad, y en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad de 11 de marzo de 2019, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación Completo, cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular MAB 4/2018 de requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil.

D. David Carro Meana, como responsable del presente Documento de Ampliación Completo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante, ni induce a confusión a los inversores.

### **1.2 Identificación completa de la Entidad Emisora**

IFFE FUTURA, S.A. es una sociedad mercantil anónima de duración indefinida y con domicilio social en Finca Las Cadenas, Carretera Nacional VI, Km. 586, Oleiros (A Coruña), con N.I.F. número A-86249331.

Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de "Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A." por medio de escritura autorizada el día 11 de noviembre de 2011 por el Notario de Madrid, Don José Manuel Hernández Antolín, bajo el número 3.903 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 29.411, folio 146, sección 8, hoja M-529389 e inscripción 1ª.

Con fecha 20 de febrero de 2019 la Junta General Extraordinaria adoptó el acuerdo de cambio de denominación social de la Compañía, pasando a denominarse "IFFE FUTURA, S.A." junto con el acuerdo de ampliación del objeto social de la misma. Dichos acuerdos fueron elevados a público por el Notario de Madrid D. José Manuel Hernández Antolín, con fecha 21 de febrero de 2019, bajo el número de protocolo 797, e inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña el 12 de marzo de 2019 en el Tomo 3680, Sección General, Folio 43 vuelto, Hoja N° C-58178 e Inscripción 2ª.

En dicha Junta General Extraordinaria celebrada el 20 de febrero de 2019 se aprobó la ampliación del objeto social de IFFE FUTURA, S.A. expresado en el artículo 2º de sus estatutos sociales, y cuyo texto se transcribe literalmente a

continuación:

**“Artículo segundo. Objeto Social**

La sociedad tiene como objeto:

1.- La adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento, comercialización y venta. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido.

2.- La tenencia de participaciones en el capital social de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar que al establecido para éstas en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

3.- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen que al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan con los requisitos de inversión establecidos en la normativa aplicable a SOCIMI.

4.- La tenencia de acciones o participaciones en Entidades de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre, así como la adquisición, tenencia y administración directa o indirecta de acciones, participaciones sociales, cuotas y cualquier otra forma de participación o interés en el capital social y/o títulos que den derecho a la obtención de dichas acciones, participaciones sociales, cuotas, participación o interés de sociedades de cualquier clase y de entidades con o sin personalidad jurídica, constituidas tanto bajo la legislación española como bajo cualquier otra legislación que resulte aplicable, así como la administración, gestión y dirección de dichas sociedades y entidades, ya sea directa o indirectamente, mediante la pertenencia, asistencia y ejercicio de cargos en cualesquiera órganos de gobierno y gestión de dichas sociedades o entidades.

5.- La realización de actividades accesorias al arrendamiento de inmuebles, tales como construcción de inmuebles, aseguramiento, mantenimiento, vigilancia, limpieza, arrendamiento de inmuebles por cuenta de terceros y el de asesoramiento legal, administrativo y fiscal de la actividad de arrendamiento de inmuebles.

Todas estas actividades las podrá realizar también mediante la titularidad de participaciones en sociedades con idéntico o análogos objetos sociales.”

### 1.3 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.

El pasado 3 de diciembre de 2018 se publicó en el mercado el acuerdo alcanzado entre Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A. (actualmente denominada IFFE FUTURA, S.A. en adelante, "IFFE FUTURA") y el socio mayoritario de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. para adquirir entre el 80% y el 100% de las participaciones sociales de dicha sociedad a través de una ampliación de capital no dineraria.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 20 de febrero de 2019 acordó realizar un aumento de capital no dinerario por importe nominal de 33.667.392 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 16.833.696 nuevas acciones ordinarias de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, sin prima de emisión, de la misma clase y serie que las acciones que están actualmente en circulación y que fue totalmente suscrito por los socios de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. (en adelante "IFFE") mediante la aportación del 100% de sus participaciones sociales en Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. que consistía en 701.404 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una. A continuación se relacionan los partícipes en IFFE que aportaron sus participaciones a la ampliación de capital no dineraria:

<b>ACCIONISTA</b>	<b>Acciones</b>
D. David Carro Meana	13.529.064
Blue Perkins Gestión, S.L.	827.424
D. José Fernando Álvarez González	452.136
D. Domingo José García Coto	294.480
D. Luis Manuel Bejerano Gómez	288.480
Samaro 298, S.L.	225.000
Tourist Cruise, S.L.	217.488
Rolen Ferlo, S.L.	216.816
DCM Asesores, Dirección y Consultoría de Mercados, S.L.	187.512
Daunia Resort, S.L.	80.760
Desarrollos Logísticos Gallegos, S.L.	75.000
Gestionendima, S.L.	75.000
Rock&Kinas, S.L.	75.000
Doña Sandra López Villasuso	49.992
Gestión Inmobiliaria y Asesoramiento Integral de Empresas de Lugo, S.L.	37.512
Luanda Develops, S.L.	37.512
Capitalia, S.L.	37.344
Estradas da Granxa 6, S.L.	33.024
Adescare, S.A.	31.176
Construcciones J.Souto, S.L.	31.704
Russian City in Spain, S.L.	18.768
Udekta Capital, S.A.	12.504
<b>Total</b>	<b>16.833.696</b>

El acuerdo de ampliación de capital no dineraria ha sido elevado a público ante el Notario de Madrid, D. José Manuel Hernández Antolín, el 21 de febrero de 2019, bajo número de su protocolo 797 e inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña el 12 de marzo de 2019 en el Tomo 3680, Sección General, Folio 43 vuelto, Hoja N° C-58178 e Inscripción 2ª.

### **Finalidad de la ampliación de capital:**

La finalidad perseguida con la ampliación de capital no dineraria es atender a la contraprestación de los socios de IFFE por la realización de la aportación no dineraria consistente en el 100% de las participaciones sociales de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L.

Con esta operación societaria, Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. pasa a formar parte del grupo IFFE FUTURA, S.A. como sociedad filial.

Con anterioridad al cambio de denominación social, Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A. era una Socimi que contaba, durante el ejercicio 2018, con 10 activos en su cartera, concentrados mayoritariamente en la provincia de Madrid, y con una tipología diversificada, englobando desde viviendas hasta suelos rústicos. El 22 de diciembre de 2018 Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A. aportó la totalidad de sus activos inmobiliarios a la sociedad Renta y Valores 80 Socimi, S.A. por 3.276.369,67 euros, pasando a incrementar su participación en dicha empresa desde el 27,77% hasta el 46,36% de su capital social. Con posterioridad se entregó mediante una operación de permuta la participación en dicha empresa a cambio de un permiso de investigación minera y de acciones propias de IFFE FUTURA valoradas a dos euros por acción (ver hecho relevante publicado el 25 de febrero de 2019), por lo que se deja de tener participación alguna en Renta y Valores 80 Socimi, S.A. El importe neto de la cifra de negocios de Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A. en el ejercicio 2017 fue de 136.735,86 euros, y en el ejercicio 2018 fue de 87.530,87 euros.

Con la incorporación de IFFE, la Compañía incrementará su actividad, a la vez que le permitirá desarrollar otras líneas de negocio como las enfocadas a la promoción inmobiliaria y a la prestación de otros servicios que se ofrecen desde la matriz Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. y sus filiales.

Con motivo de esta operación, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 20 de febrero de 2019 acordó además ampliar el objeto social de la Compañía, así como el cambio de denominación social a IFFE FUTURA, S.A. Asimismo, se acordó solicitar la exclusión de negociación de las acciones en el segmento de Socimis y la admisión en el Segmento de Empresas en Expansión del Mercado Alternativo Bursátil que tuvo lugar el pasado 13 de marzo de 2019.

#### **1.4 Información pública disponible**

---

En cumplimiento con lo dispuesto en la Circular MAB 6/2018 sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMIs incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, la información pública periódica y relevante sobre la Compañía desde su incorporación al MAB está disponible en la página web de la Sociedad ([www.iffefutura.es](http://www.iffefutura.es)) así como en la página web del Mercado alternativo Bursátil ([www.bolsasymercados.es/mab/esp/Home.aspx](http://www.bolsasymercados.es/mab/esp/Home.aspx)).

#### **1.5 Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación.**

---

La Junta de Accionistas celebrada el pasado día 20 de febrero de 2019 acordó la integración de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. mediante la aportación de las participaciones sociales de la misma en el aumento de capital no dinerario en Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A., con la consiguiente modificación de la denominación social de la Compañía.

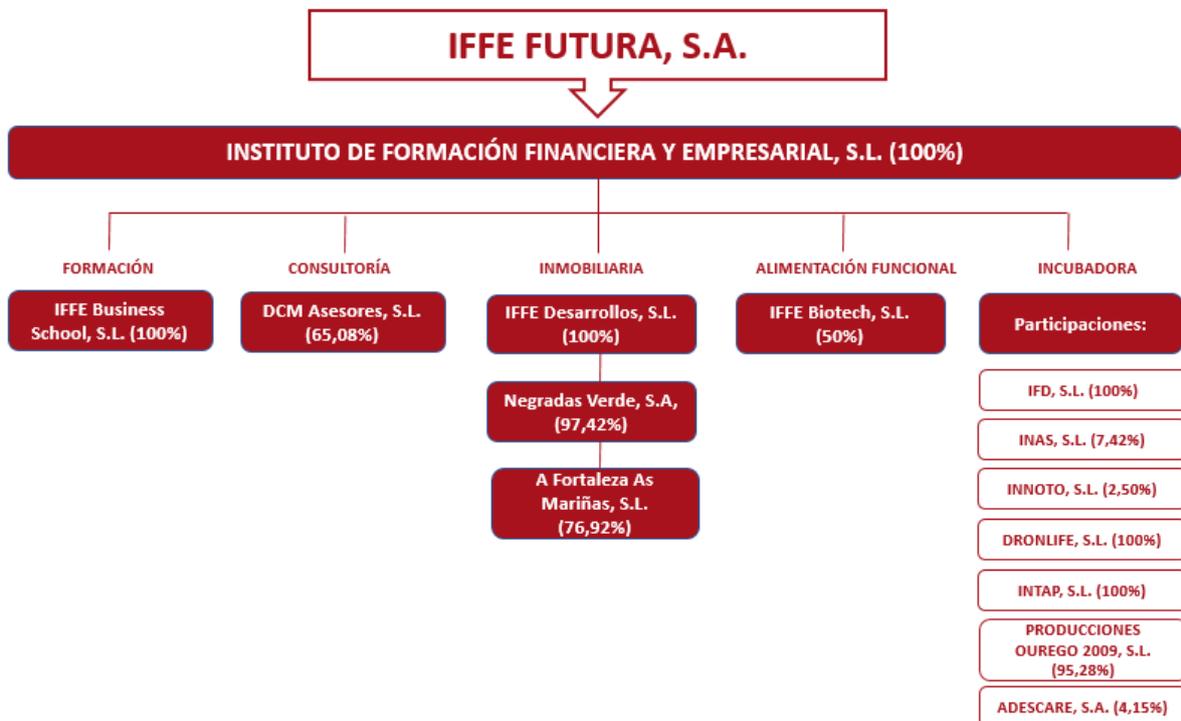
##### **A) Descripción del Negocio:**

Los acontecimientos más importantes en la historia de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L., por orden cronológico, son los siguientes:

- a. El 13 de noviembre de **2009** se constituye la sociedad Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. y comienza su actividad de escuela de negocios con tres programas máster.
- b. Los años siguientes, **2010 a 2013**, sirven para acrecentar su cartera de productos máster y comenzar a diversificar su actividad. La toma del control de la sociedad Fortaleza As Mariñas, S.L. que detenta la opción de compra de la propiedad inmobiliaria que sustenta el Campus de IFFE en el año 2013 supone tanto asegurar la escalabilidad del proyecto empresarial global de nuestro grupo, como el aseguramiento de una palanca patrimonial relevante a futuro, además de un salto cuantitativo muy relevante en los objetivos del grupo.
- c. En el año **2014** inicia su andadura la actividad de consultoría, que posteriormente integraría la firma DCM Asesores Dirección y Consultoría de Mercados, S.L.
- d. El comienzo de la activación de incubación y aceleración de proyectos en el año **2015** supone un salto cualitativo, más intensivo en inversión, pero al mismo tiempo más perdurable en la consolidación del valor generado.

- e. La adquisición de los activos, el equipo y la tecnología para la finalización de una planta de fabricación de Omega 3 en **2016** supone el salto definitivo en la orientación industrial del grupo. Ello contribuye a acelerar otros proyectos y el acceso a financiación.
- f. A mediados de **2017** se perfecciona la adquisición de los activos de la planta de Omega 3.
- g. En **2018** se decide diversificar las escuelas de negocio del grupo con especialidades sectoriales: gestión empresarial, salud y tecnología. Se aprueba el plan parcial inicial para el desarrollo inmobiliario del Campus IFFE en Galicia, en la que se venía trabajando como se comentaba anteriormente desde el ejercicio 2013.

Las nuevas líneas de negocio de IFFE FUTURA proceden de la integración de IFFE y sus sociedades filiales. La nueva visión estratégica del grupo IFFE FUTURA consiste en conformar un ecosistema de innovación que forma talento, lo entrena valorizando proyectos de terceros, y los incuba en forma de proyectos propios o participados que acelera hasta su *exit* o hasta su conformación como área de negocio autónoma del grupo. Actualmente el peso en los ingresos corresponde un 70% al área de formación y un 30% al de consultoría. El resto de áreas se encuentran todavía en fase de inversión y no generan ingresos actualmente.



IFFE FUTURA se constituye, como un grupo industrial y de servicios diversificado que tiene 5 líneas de negocio sinérgicas entre sí y que aportan economías de escala:

**1. Formación.** IFFE FUTURA tiene una Escuela de Negocios privada consolidada en Galicia en el área del *management*, y a partir del curso 2018 ha puesto en marcha una escuela de negocios en el ámbito de las nuevas tecnologías (IFFE Tech School) y otra escuela de negocios en el ámbito del sector salud (IFFE Health School).



La actividad de formación está en el origen y razón fundacional de IFFE, y de hecho a ella obedece la denominación societaria.

En octubre de 2017 se creó la filial IFFE Business School, S.L., que a partir de 2018 pasó a vehicular toda la actividad mercantil de formación, pues hasta la fecha se ha venido haciendo a través de la matriz (Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L.) por razón del origen de la actividad en su día.

IFFE Business School, S.L. ([www.iffe.es](http://www.iffe.es)), se dedica fundamentalmente a la impartición de programas presenciales de postgrado de carácter enteramente privado y executive (es decir, de fin de semana) en distintas disciplinas y a través de distintas escuelas de negocio cada una de las cuales aborda una especialidad.

#### **a) IFFE MANAGEMENT SCHOOL (IMS).**



Se trata de productos ya consolidados en el mercado local gallego y que en su totalidad concitan promociones de 80 alumnos anuales. La promoción 2018-2019 es la novena promoción.

Se exponen a continuación los principales cursos impartidos por IMS:

- **Máster en Administración y Dirección de Empresas (MBA):** Máster diseñado para saber qué hacer, acertando en las decisiones profesionales, y cómo hacer, llevando a cabo tales decisiones de manera óptima, desde una perspectiva amplia y alternativa.
- **Máster en Recursos Humanos y Gestión de Personas (MRRHH):** Para gestionar personas se necesita dominar conocimientos, técnicas y las metodologías vanguardistas en la gestión de personas, trabajar con herramientas para motivar a todo tipo de perfiles y equipos profesionales, hacia la más eficaz consecución de los objetivos empresariales de cada organización.
- **Máster en Asesoría Jurídica Empresarial (MAJE):** La especialización jurídica puede llegar a ser el pilar de la estrategia empresarial, aportando soluciones jurídicas diferenciales a las disyuntivas que se le plantean en el día a día a las compañías. Se entrena una perspectiva integral, avanzada y eficiente.

- **Máster en Estrategia Digital, Marketing on-line y Comunicación 2.0 (MED):** La estrategia digital es uno de los elementos que creará la diferencia de las empresas del futuro y necesita de profesionales capaces de tomar decisiones, detectar oportunidades y definir estrategias que optimicen la presencia de cualquier empresa en los medios digitales, incorporando nuevos canales, medios y lenguaje comercial y de relación con el cliente.
- **Máster en Negocios Internacionales y Comercio Exterior (MICEX):** Para gestionar y dirigir la internacionalización empresarial es necesario alcanzar una visión global de la problemática y de los aspectos sustanciales a considerar en el entorno internacional, conocer las oportunidades de crecimiento que ofrecen los mercados internacionales, elaborar y ejecutar planes de exportación y de internacionalización.
- **Máster en Dirección Financiera y Control de Gestión (MDF):** Máster orientado a desarrollar las habilidades necesarias para la gestión y previsión financiera, y administración empresarial. Permite realizar un diagnóstico de la situación económica de la empresa en cada momento, contribuyendo a la eficacia en las decisiones de la compañía.
- **Máster en Asesoría Fiscal y Contable (MAFYC):** La especialización fiscal y contable aporta una visión integral y actualizada de la normativa y su aplicación en dichos ámbitos, permitiendo planificar, tramitar y resolver todo tipo de actividades relacionadas con la contabilidad y los diferentes tributos e impuestos.

#### **b) IFFE TECHNOLOGY SCHOOL (ITS).**



Se trata de productos novedosos en nuestra cartera y que en su totalidad concitarán promociones de en torno a 20 alumnos anuales inicialmente. La promoción 2018-2019 es la segunda.

Los principales cursos desarrollados por ITS son los siguientes:

- **Máster Internacional en Empresas Industriales (MIEI):** especialización en el ámbito de la dirección y gestión de empresas de carácter industrial y tecnológico, con un enfoque 4.0, con los conocimientos para la concepción y gestión de políticas específicas de internacionalización y apertura a mercados exteriores.
- **Máster en Dirección de Proyectos y Gestión Empresarial (MDP):** Máster basado en la dirección de proyectos. Constituye una herramienta para conseguir los objetivos propuestos por el Plan Estratégico de la empresa, a través de las múltiples metodologías del Project Management.

- **Máster en Big Data y Análisis de Negocio (MBD):** Se adquiere la capacidad para incorporar el conocimiento extraído de los datos a la gestión, aportando una visión más completa de los negocios aplicando técnicas analíticas y usando la tecnología, se consigue optimizar el posicionamiento de la empresa en el mercado (clientes, proveedores, competencia).
- **Máster en Industria 4.0 y Transformación Digital (MIT):** Las empresas demandan profesionales para abordar sus procesos de transformación digital que conozcan en profundidad las principales tecnologías utilizadas para dichos procesos de transformación aplicados a la industria 4.0 y que sepan desarrollar modelos de negocio y de gestión desde la perspectiva de la Industria 4.0.

### c) IFFE HEALTH SCHOOL (IHS).



Se trata también en este caso de productos novedosos en nuestra cartera que concitan promociones de en torno a 20 alumnos anuales inicialmente. La promoción 2018-2019 es la segunda.

Se exponen a continuación los principales cursos impartidos por IHS:

- **Máster en Gestión Sanitaria y Hospitalaria (MGSH):** El mundo sanitario requiere de gestores con una visión global de la gestión sanitaria y hospitalaria desde un punto de vista práctico, que facilite la resolución eficaz a los problemas de la gestión diaria de los centros.
- **Máster en e-Health Management (MEHM):** Conocer los avances más recientes en tecnología y sistemas TIC aplicados al ámbito de la salud. Poder aplicar criterios de gestión implementados para el sector sanitario, para lograr una organización sanitaria más humana con la tecnología más eficaz.
- **Máster en Gestión de Empresas Biotecnológicas (MGEB):** Gestionar empresas biotecnológicas es un reto inevitable que requiere de profesionales del sector en puestos de dirección. La innovación en las ciencias de la vida exige eficiencia organizativa y herramientas de gestión.

A nivel de mercado local, los principales competidores están representados por las universidades públicas y su oferta de postgrado (Universidad de A Coruña, Universidad de Santiago de Compostela, Universidad de Vigo).

A nivel privado el principal competidor local que imparte programas de postgrado en Galicia es la escuela de negocios leside Business Institute de AFundación (entidad surgida tras la fusión de las cajas de ahorro gallegas en los últimos años). Cabe mencionar también la European Business Factory (EBF).



**2. Consultoría.** Desde el nacimiento del segmento del Mercado Alternativo Bursátil para Empresas en Expansión, DCM Asesores Dirección y Consultoría de Mercados, S.L. ([www.dcmasesores.es](http://www.dcmasesores.es)), integrada en IFFE FUTURA, es uno de los asesores registrados del mercado en este segmento. Adicionalmente, desde el grupo también se prestan servicios de consultoría estratégica y proyectos de sector público. A continuación, se enuncian los servicios que presta DCM:

## DCM Asesores ●●●

Dirección y Consultoría de Mercados

- **Proceso de salida al MAB y Asesoramiento Registrado**
  - Asistencia durante las diferentes fases del proceso.
  - Relación corporativa con los supervisores.
  - Elaboración de la documentación precisa para la operación.
  - Asesoramiento registrado de empresas cotizadas.
  - Coordinación de los agentes participantes en las operaciones.
  
- **Fusiones y Adquisiciones (M&A)**
  - Procesos de venta.
  - Procesos de compra.

- Asesoramiento en operaciones y procesos corporativos.
- **Estrategia Corporativa**
  - Planes estratégicos y operativos.
  - Comunicaciones públicas y presentación en medios de comunicación.
  - Tendencias sectoriales y del entorno competitivo.
  - Negociación y ejecución de las operaciones planteadas.
  - Gestión del talento y gestión del cambio.
  - Procesos de crecimiento orgánico e inorgánico.
  - Planificación de ahorro de costes y de aceleración de ingresos.
  - Gestión de crisis y operaciones especiales.
- **Soluciones Financieras**
  - Mercados de capitales globales, de todo tipo de instrumentos.
  - Revisión completa de los objetivos y alternativas de financiación.
  - Búsqueda de financiación y/o de inversores estableciendo una tensión competitiva razonable que contribuya al éxito del proceso de reestructuración financiera.
  - Estrategia de refinanciación.
  - Productos para optimizar la estructura patrimonial.
  - Refinanciaciones / amortizaciones de capital.
  - Asistencia en la tramitación de expedientes.

**3. Actividad inmobiliaria.** Continuación de la actividad tradicional de IFFE FUTURA hasta diciembre de 2018.

Tal y como se comunicó al Mercado en el Hecho Relevante de fecha 28 de diciembre de 2018, la antigua Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A. aportó la totalidad de sus activos inmobiliarios (con sus cargas) a la sociedad Renta y Valores 80 Socimi, S.A.

Por tanto, a cierre del ejercicio 2018 la antigua Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A. contaba en su balance únicamente con participaciones financieras en otras empresas.

Con posterioridad, tal y como se publicó en hecho relevante de fecha 25 de febrero de 2019, se entregó mediante una operación de permuta la participación que se mantenía en la empresa Renta y Valores 80 Socimi, S.A. a cambio de un permiso de investigación minera y de acciones propias de IFFE FUTURA valoradas a dos euros por acción, dejando por tanto de ostentar participación alguna en Renta y Valores 80 Socimi, S.A.

Tras la integración de IFFE y sus empresas filiales, IFFE FUTURA pasa a realizar nuevamente la actividad de promoción inmobiliaria, que dará lugar a desarrollos terciarios.

IFFE Desarrollos, S.L. ([www.iffedesarrollos.es](http://www.iffedesarrollos.es)) tiene opcionados distintos suelos en desarrollo en el municipio coruñés de Oleiros que se traducirán en el desarrollo de la actividad de promoción inmobiliaria, tanto residencial como comercial, en los próximos años por un volumen relevante en el municipio de Oleiros, en A Coruña (Galicia), donde IFFE tiene su sede principal.



A fecha del presente Documento, IFFE Desarrollos, S.L. es el titular del 97,42% de la sociedad Negradas Verde, S.A., que es a su vez titular del 76,92% (con opción de llegar al 100%) de Fortaleza As Mariñas, S.A., sociedad promotora del desarrollo de la actividad de promoción inmobiliaria en el municipio de Oleiros, entre las principales arterias de tráfico de entrada a la ciudad de A Coruña: la carretera de Montrove y la carretera Nacional VI.

A 5 minutos en coche se encuentra el acceso a la autopista, a 10 minutos en coche se encuentra el aeropuerto de Alvedro y a 15 minutos en coche se encuentra el centro de la ciudad de A Coruña.

El entorno del área está dotado de numerosos servicios, siendo Oleiros uno de los municipios con mayor poder adquisitivo y de mayor crecimiento, incluso en los momentos más adversos del ciclo.

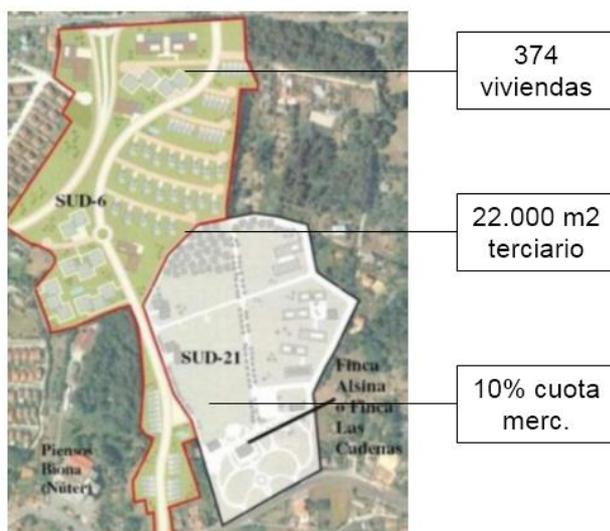
En concreto el área en la que se ubican los terrenos, está rodeado de numerosas urbanizaciones y edificaciones que desde hace 20 años se vienen desarrollando sostenidamente, concediendo a la zona una importante visibilidad frente a los potenciales vaivenes del sector, y atrayendo siempre a un público objetivo de rentas altas.



Precisamente este perfil de habitantes concede a los desarrollos terciarios una base de rotación importante, y una necesidad de servicios relevante para las áreas terciarias.

El desarrollo de la promoción inmobiliaria en el municipio de Oleiros, tiene una superficie que abarca desde la Nacional VI hasta la Carretera de Montrove, distribuida en dos ámbitos, SUD-6 y SUD-21. Un total de 220.000 m<sup>2</sup> de los cuales están opcionados más del 70% a fecha del presente Documento.

Los planes parciales iniciales de estos desarrollos fueron aprobados en abril de 2018. Las tramitaciones pendientes pasarían por la aprobación del Plan Parcial Definitivo, esperada para el último trimestre de 2019, para posteriormente proceder a la constitución de la Junta de Compensación que realizará el Plan de Compensación y de Urbanización y que permitirá la ulterior urbanización y construcción de las edificaciones tanto residenciales como comerciales o terciarias.



**4. Alimentación funcional.** La alimentación funcional es una de las líneas de actividad con mayor visibilidad y potencial del grupo, y que se desarrolla a través de la participación que IFFE FUTURA ostenta en el 50% de la sociedad IFFE Biotech, S.L. ([www.iffebiotech.com](http://www.iffebiotech.com)).

IFFE Biotech, S.L. (en adelante IFFE Biotech), es la empresa cuya actividad principal está orientada a la investigación, diseño, desarrollo, producción y comercialización de ácidos grasos Omega-3.

IFFE Biotech está inmersa en el desarrollo de su primera instalación productiva en As Somozas (Comarca de Ferrol, A Coruña) con un grado de ejecución de obra muy avanzado, con las fases de ingeniería y diseño totalmente finalizadas. El equipo promotor de IFFE Biotech inició en el ejercicio 2016 las propuestas de colaboración con los principales agentes implicados en el nuevo proyecto (empleados, proveedores y clientes).

Una vez finalizada, y tras la obtención del permiso necesario para el ejercicio de la actividad industrial que debe conceder la Xunta de Galicia, y que está previsto obtener en el último trimestre de 2020, a través de la Consellería de Industria, la planta estará en condiciones de producir más de 10 mil toneladas de Omega 3 de alta calidad (RBD, Refinado, Blanqueado y Desodorizado). Si bien hasta que la finalización de la planta permita celebrar contratos de venta éstos no están disponibles, a fecha actual nuestros profesionales estiman que podremos tener demanda para toda nuestra producción a un precio estimado de 5.800 euros por tonelada. IFFE Biotech tiene el conocimiento y la capacidad técnica para, ulteriormente, avanzar hacia la producción de altos concentrados de Omega 3, cuya demanda y márgenes son especialmente atractivos.

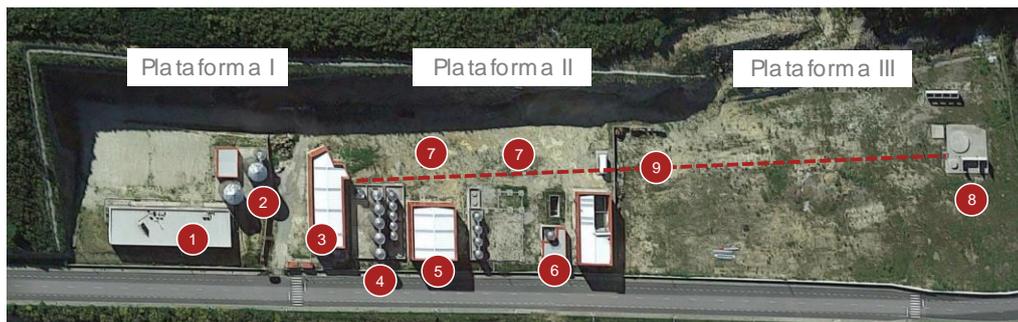


### Centro de producción en construcción de la empresa en As Somozas (Galicia)



*Panorámica de las instalaciones*

Como se ha mencionado con anterioridad, IFFE Biotech ha alcanzado un alto grado de ejecución de su primera instalación productiva (70%), la cual se encuentra situada en el Parque Empresarial de As Somozas, a 33 km. del puerto de Ferrol con el que se comunica por autovía. La parcela sobre la que se asienta el complejo tiene una superficie de 28.800 m<sup>2</sup>.



## 1 OFICINAS Y LABORATORIO

Acoge las oficinas centrales, los servicios para el personal y el laboratorio, así como la infraestructura del equipo informático de la compañía. Por su parte el laboratorio estará equipado con toda la capacidad analítica necesaria para el proceso de tratamiento de aceite, así como para desarrollar la actividad de I+D+i de la compañía.



*Oficinas centrales de la compañía    Perspectiva de las instalaciones*

## 2 ALMACENAMIENTO DE AGUA (Depósitos y cubetos)

Estos depósitos almacenan el agua necesaria en la planta tanto para la producción como para el sistema de seguridad anti-incendios. Los cubetos garantizan la contención de líquidos ante cualquier eventualidad.

## 3 ALMACÉN

El almacén albergará la maquinaria de envasado, así como el producto terminado hasta su envío al cliente.



*Almacén de IFFE Biotech*

## 4 TANQUES PARA EL ALMACENAMIENTO DE MATERIA PRIMA Y PRODUCTO FINAL

En una parte de ellos se deposita la materia prima fundamental (el aceite de pescado grado humano) una vez controlada analíticamente su composición y lista para su procesado, y en el resto se almacena el producto terminado (RBD30%) hasta su trasiego al almacén para su

envasado y posterior envío al Cliente. Están debidamente protegidos por los cubetos de seguridad.



*Depósitos instalados y cubetos*

## **5 PLANTA DE REFINADO**

La refinería diseñada posee una capacidad de procesamiento de materia prima de 10.000 toneladas año (máx. hidráulico de 13.000 Tm en 330 días).



*Planta de refinado de IFFE Biotech*

## **6 SALA DE CALDERAS Y TALLERES**

Se trata de las dependencias destinadas a albergar las calderas y la zona de reparación o revisión de elementos de la fábrica.

## **7 ÁREA DE CARGA Y DESCARGA DE CAMIONES**

Zona dispuesta para permitir la recepción de materia prima y la entrega de producto terminado.

## **8 ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES (EDAR)**

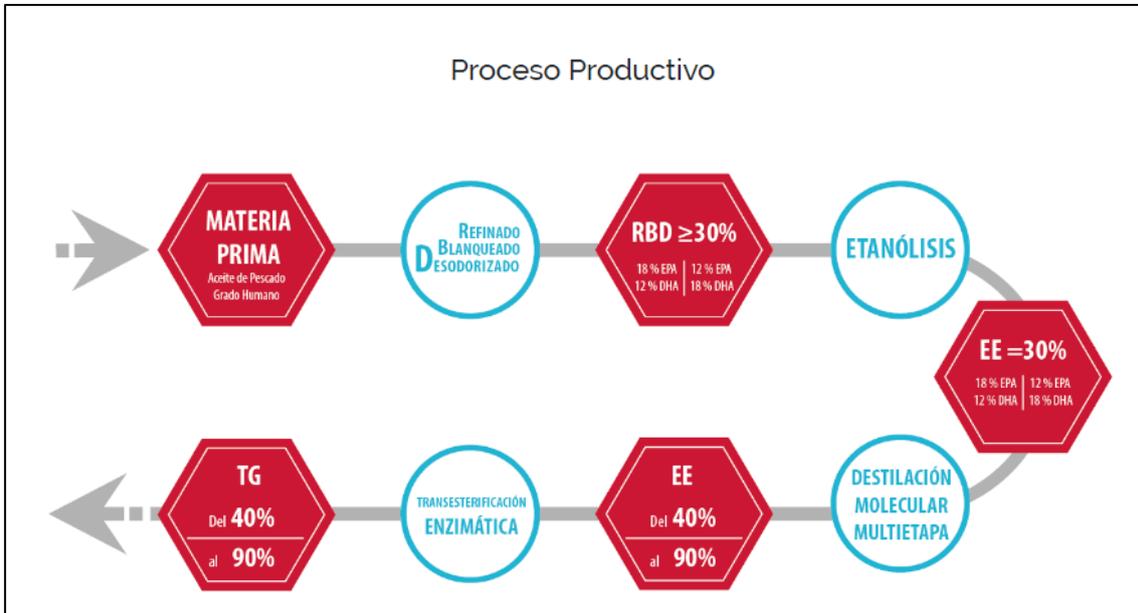
Se trata de la preceptiva instalación para el tratamiento de tales subproductos derivados de los procesos de la fábrica.

## **9 RACK, para canalizar aéreamente determinados equipamientos con plena seguridad.**

Se trata de la canalización aérea de conductos e instalaciones técnicas, de manera que no obstaculicen o dificulten el tránsito de los trabajos a realizar en la planta.

### Proceso productivo

Una vez finalizada la fábrica en su fase actual, ésta producirá Omega-3 de alta calidad. A futuro IFFE Biotech posee la tecnología para incrementar la concentración por encima del 90%.



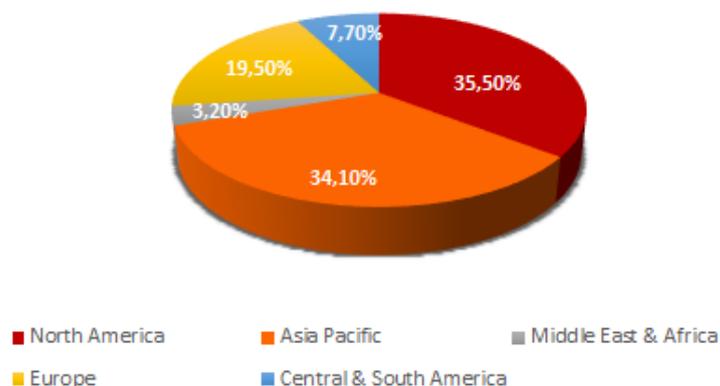
El consumo de Omega-3, en sus diferentes formulaciones, presenta múltiples efectos beneficiosos para la salud. Estos ácidos grasos Omega-3 se están incorporando de forma creciente a la dieta de los consumidores gracias, entre otros aspectos, a las recomendaciones de los sistemas nacionales de salud de todo el mundo que promueven el mayor desarrollo de la medicina preventiva ante la imposibilidad de soportar económicamente la medicina reparativa.

El grado de conocimiento entre los ciudadanos sobre el Omega-3 es muy alto. Se sabe de la bondad del producto para la salud, aunque sólo la comunidad científica y médica conoce además la base científica de esos efectos beneficiosos. Más de 14.000 estudios científicos ponen de manifiesto el papel crucial para la salud de los Omega-3 (EPA y DHA) en todas las etapas de la vida humana.

A nivel global, atendiendo a datos de *Allied Market Research*, el valor actual del mercado alcanza los 3.305 millones de euros. En el ámbito geográfico se puede decir que estamos ante un mercado global que se divide en 4 grandes áreas: América del norte, Europa, Asia-Pacífico y Latinoamérica y África (LAMEA).

Las diferentes regulaciones en materia de Omega-3 llevadas a cabo por la EFSA (*European Food Safety Authority*) favorecen la consolidación del Omega 3 dentro de la región. España representa un 2,7% del consumo mundial de Omega-3 con un valor de casi 90 millones de euros.

Distribución mundial en 2018 del mercado de Omega-3 por área geográfica (%)



Fuente: Global Organization for EPA and DHA Omega-3s (GOED), NCBI, American Heart Association, The International Fish Oil Standards, Factiva, Hoovers, Company Annual Reports, Primary Research, Grand View Research.

Principales Competidores en la industria de omega 3

Actores Maduros	Estrategias operativas	Ventajas Competitivas	Debilidades
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aker BioMarine</b> (Noruega. Facturación en 2017 de 110,96 millones de \$)</li> <li>• <b>BASF SE</b> (Alemania. Facturación en 2017 de 2,09 billones de \$)</li> <li>• <b>Lonza</b> (Suiza. Facturación en 2018 de 2,37 billones de \$)</li> <li>• <b>Croda International Plc</b> (Reino Unido. Facturación en 2018 de 336,74 millones de \$)</li> <li>• <b>Koninklijke DSM N.V.</b> (Países Bajos. Facturación en 2018 de 10,47 billones de \$)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Expansión global</li> <li>• Iniciativas de expansión y desarrollo</li> <li>• Reputación de marca establecida</li> <li>• Red de distribución</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amplia cartera de productos</li> <li>• Productos especializados</li> <li>• Partnership con las principales empresas de salud</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Falta de servicios personalizados</li> <li>• Falta de enfoque hacia sus productos en comparación con las empresas emergentes</li> </ul>
Actores emergentes	Estrategias operativas	Ventajas Competitivas	Debilidades
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Orkla Health</b> (Noruega. Facturación en 2018 de 4,68 billones de \$)</li> <li>• <b>Omega Protein Corporation</b> (Estados Unidos. Facturación en 2016 de 390,8 millones de \$)</li> <li>• <b>GC Reiber Oils</b> (Noruega. Facturación en 2016 de 182,98 millones de \$)</li> <li>• <b>EPAX</b> (Noruega. Facturación en 2018 de 25,80 millones de \$)</li> <li>• <b>BioProcess Algae, LLC</b> (EE. UU. Facturación en 2018 de 2,3 millones de \$)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Productos limitados para satisfacer las demandas</li> <li>• Presencia global limitada</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fácilmente disponible para los clientes en los mercados locales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atender a grupos más pequeños</li> <li>• Oferta limitada de productos únicos</li> </ul>

Fuente: Global Organization for EPA and DHA Omega-3s (GOED), NCBI, American Heart Association, The International Fish Oil Standards, Factiva, Hoovers, Company Annual Reports, Primary Research, Grand View Research.

El mercado de Omega-3 lo constituyen tres categorías de aceites que, aunque parten de una misma materia prima original, principalmente aceite de pescado, son sometidos a diferentes procesos físico-químicos acumulativos y progresivos. Son los Refinados, los Concentrados y los Lípidos Estructurados. Los Refinados son críticos pues constituyen el producto más

demandado en toneladas por el mercado final, pero además son la materia prima imprescindible para las otras dos categorías.

ACEITES OMEGA 3		
REFINADOS	CONCENTRADOS	LÍPIDOS ESTRUCTURADOS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presentan una concentración de hasta el 30% de EPA y DHA.</li> <li>• Se obtienen tras procesar el aceite de pescado "grado humano" hasta conseguir un aceite omega 3 RBD.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtenidos a partir de los refinados son aquellos que presentan una concentración de omega 3 entre 40-95%.</li> <li>• En el mercado, estos concentrados se presentan en forma de éster etílico, los más demandados, fundamentalmente en EEUU y en triglicérido que es el formato de mayor biodisponibilidad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aceites omega 3 a los que se añaden otras moléculas con las que lograr mayores efectos positivos en la salud.</li> </ul>

El segmento de Refinados concentra el 71% de ventas en volumen a nivel mundial de aceites Omega-3 acumulando el 32% del valor.

**5. Incubadora.** Iniciativas surgidas en el ecosistema y cuyo desarrollo participa IFFE FUTURA ([www.if.iffefutura.es](http://www.if.iffefutura.es)). Las actividades de formación y consultoría aportan al grupo IFFE FUTURA tres aspectos enormemente positivos y no tan accesibles como pudiera parecer, como son:

- a) Acceso a profesionales de enorme talento: alumnos de nuestros cursos, docentes, directores académicos, colaboradores de consultoría, nuestro propio equipo, etc.
- b) Acceso a relaciones de enorme relevancia a través de los partenariados, clientes y proveedores de ambas actividades, tanto consultoría como formación.
- c) Acceso a un *deal Flow* privilegiado, fruto de la actividad y oportunidades originadas en torno a las actividades dentro y fuera del grupo de estas personas y entidades.

Fruto del flujo de oportunidades y de las relaciones entre todos los agentes con los que IFFE FUTURA tiene relación, a partir de 2013 se realizó un doble diagnóstico:

1. La estrategia de los negocios de formación y consultoría es de nicho por las características de nuestro mercado inmediato. El potencial de crecimiento que tienen permite ser redirigido hacia nuevas actividades.
2. Para ello, el talento y *deal Flow* accedido constituye un privilegio de difícil réplica, y era susceptible de una mayor valorización alternativa a través de la aportación de soporte competencial, financiero y de aprovechamiento de las sinergias que la diversificación creciente que nuestro grupo brinda.

Realizados estos análisis, se optó por destinar esfuerzo y horas a la incubación de proyectos que aunasen cuatro requerimientos:

1. Su racional tenía que ser innovador en cuanto a que disruptivo – ora tecnológicamente, ora desde el punto de vista del modelo de negocio.
2. Su intensidad de capital en etapas tempranas debía ser reducida y proporcional a las capacidades del grupo, fundamentalmente vinculadas al excedente de las actividades de formación y consultoría.
3. Su llevanza debía ser compatible con los esfuerzos de continuidad en las áreas originales de consultoría y formación, y con los ingentes esfuerzos que devengarían las incipientes áreas de alimentación e inmobiliaria.
4. Fomento del intra - emprendimiento, en cuanto que iniciativas capaces de incrementar las sinergias del grupo. En otros casos cabe la mera toma de participación para tener presencia en proyectos en los que vemos potenciales sinergias a futuro.

Esta incubación de proyectos ha servido hasta la fecha para gestar algunos proyectos que han devenido positivamente en su integración en el grupo, en una participación financiera menor, o en proyectos que todavía deben acreditar su visibilidad futura. Actualmente la incubadora tiene proyectos en el ámbito de las aplicaciones de los ingredientes funcionales, la aplicación de las nuevas tecnologías a la formación, los medios de comunicación o la distribución de productos de salud y belleza.

#### **B) Valoración de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L.:**

Como anexo IV al presente Documento, se incorpora el informe realizado por Wolfex Management, S.L. (en adelante, "Wolfex Management") como experto independiente ajeno a las partes, de conformidad con lo establecido en el artículo 69. b) de la Ley de Sociedades de Capital, en relación con la valoración de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L.

La ampliación de capital no dineraria objeto del presente Documento, se realizó atendiendo a la valoración realizada por el órgano de Administración de la Compañía en fecha 20 de diciembre de 2018, que se apoyó a su vez en el citado informe de experto independiente realizado por Wolfex Management.

Para determinar la valoración del 100% de las participaciones sociales de la compañía Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. se utilizó como método el denominado "Descuento de Flujos de Caja Libre", también conocido por sus siglas "DFC".

El método de valoración por Descuento de Flujos de Caja Libre consiste en la valoración de las participaciones sociales de IFFE en función de la capacidad de dicha compañía para generar flujos de efectivo futuros, a través de sus

unidades generadoras de efectivo (UGEs). Para ello, se parte de la planificación estratégica y financiera de la empresa desarrollada por la Dirección de IFFE en un horizonte temporal de 5 años (2020-2024), en el que se detallan las hipótesis de las variables fundamentales sobre la evolución de los negocios de la empresa objeto de valoración, así como el sector económico o sectores en los que opera. La valoración se ha basado sobre la información financiera no auditada de IFFE correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 y los estados financieros intermedios de IFFE a 30 de junio de 2018 no auditados ni sobre los que se había realizado una revisión financiera, y circunscrito a los principales negocios del grupo: inmobiliario (vehiculizado a través de IFFE Desarrollos, S.L. de la que IFFE es titular directo al 100%), industrial (vehiculizado a través de IFFE Biotech, S.L. de la que IFFE es titular directo al 50%), consultoría (vehiculizado a través de DCM Asesores Dirección y Consultoría de Mercados, S.L. de la que IFFE es titular directo al 65,08%) y formación (vehiculizado a través de IFFE Business School, S.L. de la que IFFE es titular directo al 100%).

De esta manera, a partir de las previsiones financieras realizadas por la Dirección de IFFE en dicha planificación estratégica en el horizonte temporal expuesto, se puede obtener la previsión de los flujos de caja libres previstos por IFFE para cada período considerado, y que han sido descontados o actualizados por Wolfex Management a una tasa específica (WACC o Coste Medio Ponderado del Capital) que determina el valor de las participaciones sociales de IFFE. En este caso la WACC utilizada según el criterio de Wolfex Management fue de 9,81% para el negocio inmobiliario, y de 8,58% para el resto de las líneas de negocio, basando las mismas en datos sectoriales de empresas cotizadas comparables. En el caso del negocio de alimentación funcional (IFFE Biotech), Wolfex Management consideró para la estimación de la tasa de descuento que tanto el sector como la tecnología son maduros y el grado de avance de la planta es superior al 70%, sólo a expensas del cierre de la financiación para su finalización y subsiguiente entrada en funcionamiento. Las tasas de crecimiento g empleadas por Wolfex Management fueron del 1% en todas las áreas de negocio.

En este método Wolfex Management ponderó en mayor medida el valor dinámico de la empresa, teniendo en cuenta las expectativas futuras de generación de valor, aunque debe tenerse en cuenta que representa un ejercicio de realización de estimaciones financieras, siendo probable y, por tanto, incierta la realización de dichas estimaciones financieras en el horizonte temporal considerado.

Como se puede ver en el informe del experto independiente adjunto al presente Documento de Ampliación Completo, el valor razonable del 100% de las participaciones sociales de IFFE, teniendo en cuenta una posible dilución de hasta el 33% en la cuota de participación de IFFE Biotech, S.L., se estimó en un rango entre 38,7 y 56 millones de euros.

Según el informe de valoración que preparó Wolfex Management, el mayor peso en la valoración lo merecen las áreas de negocio de alimentación funcional y de promoción inmobiliaria.

En el caso de alimentación funcional, la planificación estratégica preparada por la Dirección de IFFE considera que la fábrica requiere para su finalización y puesta en funcionamiento, una inversión adicional de 4,4 millones de euros que se debe financiar con recursos a captar en el segundo semestre de 2019. El capital circulante para la primera etapa de funcionamiento se estima en 1,7 millones de euros en el año 2020 como consecuencia del inicio de la actividad comercial de IFFE Biotech y ya cuenta con licencia de obra y de actividad provisional para la fábrica y una vez concluida la obra, se otorgará la licencia definitiva por el Ayuntamiento, previo el informe correspondiente de la Consellería de Industria de la Xunta de Galicia. La Dirección de IFFE prevé que la fábrica pueda comenzar a operar en septiembre de 2020, si se consigue la totalidad de inversión necesaria de 6,1 millones de euros en el plazo previsto, con una capacidad productiva máxima superior a las 10.000 toneladas de aceite de Omega-3 refinado de baja concentración y alta calidad (RBD, Refinado, Blanqueado y Desodorizado). La Dirección de IFFE estima que tal capacidad instalada vaya convirtiéndose en ventas progresivamente, empezando por un 20% de la capacidad máxima el primer año de operaciones previsto para 2020, hasta llegar al 90% en el quinto año de actividad. En cuanto a los aprovisionamientos, se comprará aceite de la máxima calidad y por tanto de precio superior a los 2.500 euros por tonelada, según estimaciones de nuestros profesionales. Las previsiones de nuestros profesionales alcanzan un objetivo de precio de venta por tonelada del aceite de Omega-3 refinado de baja concentración y alta calidad de 5.800 euros, sin incrementarlo durante el período entre 2020 y 2024.

En cuanto al área de promoción inmobiliaria, en la que el grupo prevé el desarrollo de nuevos suelos a futuro, hoy por hoy se centra en la opción de compra de los suelos que detenta el grupo IFFE FUTURA en Galicia y que afecta al 70% del ámbito residencial, que debe permitir el desarrollo de 374 viviendas y 12.000 m<sup>2</sup> de usos terciarios y comerciales. También afecta al 100% de un ámbito terciario contiguo de 13.000 m<sup>2</sup>, que alberga ya la sede del grupo IFFE FUTURA en la actualidad.

Ambos planes parciales fueron aprobados inicialmente en 2018, y se prevé obtener la aprobación definitiva durante 2019, tras la cual comenzarían los trabajos de parcelación y urbanización.

La Dirección de IFFE estima que la inversión que resta para llevar a cabo el proyecto se elevaría a 21 millones de euros entre 2020 y 2021, la cual se prevé atender a través de crédito promotor que estaría respaldado por las futuras preventas de viviendas y usos terciarios. Los costes de urbanización se estiman en 6 millones de euros. Los testigos del área a fecha del presente Documento en cuanto a los precios de venta de las viviendas oscilan entre los 1.800 euros y los 2.800 euros por metro cuadrado, en función de múltiples factores. En las previsiones realizadas por la Dirección de IFFE y tenidas en cuenta en la valoración realizada, se estima que las primeras entradas de caja por anticipos de preventas se producen a partir del ejercicio 2022.

La Dirección de IFFE estima que se realizará una inversión en IFFE Business School de unos 533 miles de euros entre los ejercicios 2020 y 2021, destinada a adecuar las instalaciones para albergar el crecimiento de la actividad.

De esta forma, las necesidades financieras totales estimadas en el plan de negocio hasta 2021 son de unos 25,1 millones de euros.

Para la consecución de todos los recursos necesarios mencionados con anterioridad, IFFE FUTURA celebró el 17 de junio de 2019 una Junta General Ordinaria de accionistas en la que, entre otros acuerdos (Hecho Relevante publicado el 17 de junio de 2019), se aprobó la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de ampliar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital. Lo anterior, sin perjuicio de que la Compañía negociará con entidades financieras el acceso a financiación bancaria.

Con base en lo anterior, el Consejo de Administración de Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A. (hoy IFFE FUTURA, S.A.) determinó que las 701.404 participaciones sociales de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. representativas del 100% de su capital social y que fueron objeto de la aportación tenían un valor de 33,7 millones de euros, lo que equivale a valorar en 48 euros cada participación social de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. Ello supone que, a partir de la ecuación de canje propuesta por el Consejo de Administración, soportada en el informe del experto independiente, y aprobada en la Junta General de Accionistas de fecha 20 de febrero de 2019, por cada participación de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. que se aportó en la ampliación de capital no dineraria, correspondían 24 acciones de nueva emisión de la antigua Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A.

## **1.6 Información financiera**

---

El pasado 20 de febrero de 2019, la Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó una ampliación de capital no dineraria que fue suscrita íntegramente por los socios de Instituto de Formación Financiera y Empresarial S.L., mediante la aportación del 100% de las participaciones sociales representativas del capital social de Instituto de Formación Financiera y Empresarial S.L. En esa misma Junta de Accionistas se acordó el cambio de denominación social de Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A. a IFFE FUTURA, S.A.

Por tanto, no existe información financiera histórica, consolidada auditada, de IFFE FUTURA, S.A. En este apartado se procederá a presentar la información financiera auditada del ejercicio 2018 de Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A., así como la información financiera y la auditoría individual de Instituto de Formación Financiera y Empresarial S.L. para los ejercicios 2016, 2017 y 2018.

IFFE FUTURA tiene previsto proponer en la próxima Junta de Accionistas que se convoque, el cambio de auditor para la revisión de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2019.

### **1.6.1. Información financiera correspondiente al último ejercicio junto con el informe de auditoría**

#### **Información financiera de Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A. del ejercicio 2018**

De acuerdo con lo dispuesto en la Circular MAB 6/2018, la Sociedad publicó el pasado 26 de abril de 2019 la información financiera correspondiente al ejercicio 2018 junto con el correspondiente informe de auditoría.

Dicha información se adjunta como Anexo I del presente Documento.

#### **Información financiera individual de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L (2016-2018), sociedad aportada en la ampliación de capital**

A continuación, se detalla la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y el Balance de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. correspondientes a los ejercicios 2016, 2017 y 2018. La información financiera individual de IFFE correspondiente al ejercicio 2016 ha sido auditada por Auditores, Consultores y Expertos Independientes, S.L.P., la información financiera individual correspondiente al ejercicio 2017 ha sido auditada por Dubane Auditores, S.L. y la información financiera individual correspondiente al ejercicio 2018 ha sido auditada por Compto Auditores, S.L.

Las cuentas anuales individuales de los ejercicios 2016, 2017 y 2018, junto con los informes de auditoría, se adjuntan como Anexo II del presente Documento.

Es importante subrayar, para la mejor interpretación de la información financiera histórica de IFFE, que ésta viene acumulando valor patrimonial (actividad de incubación, inmobiliaria y alimentación) para su futura eclosión en forma de generación de negocio. Ello redundará en la descorrelación entre el tamaño de la cuenta de resultados y del balance, a fecha del presente Documento.

## Cuenta de Pérdidas y Ganancias de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L.

Euros *	2016	2017**	2018
<b>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS</b>	<b>759.876</b>	<b>800.213</b>	<b>543.741</b>
Aprovisionamientos	86.592	257.012	190.730
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>673.283</b>	<b>543.201</b>	<b>353.011</b>
Gastos de Personal	348.360	230.402	290.021
Otros Gastos de Explotación	234.911	218.411	98.759
<b>EBITDA</b>	<b>90.013</b>	<b>94.387</b>	<b>-35.769</b>
Amortización del Inmovilizado	11.559	11.443	11.457
Imputación de subvenciones de inmovilizado	44.840	-	-
Deterioro y rtdo. por enajenaciones de inmovilizado	-	-	-
Otros resultados	-55.655	-60.633	10.112
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>67.639</b>	<b>22.311</b>	<b>-37.114</b>
Resultado Financiero	-116.266	-35.772	-85.029
<i>Ingresos Financieros</i>	1.871	5.934	6.791
<i>Gastos Financieros</i>	-13.963	-41.707	-91.819
<i>Variación de valor razonable en instrum. financieros</i>	-103.944	-	-
<i>Diferencias de cambio</i>	-171	-	-
<i>Deterioro y rtdo. enajenaciones instrum. financieros</i>	-60	-	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-48.628</b>	<b>-13.461</b>	<b>-122.143</b>
<i>Impuesto de Sociedades</i>	14.491	7.976	30.328
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-34.137</b>	<b>-5.485</b>	<b>-91.815</b>

\* Datos auditados

\*\* Los datos de 2017 han sido reexpresados

Con objeto de mejorar su presentación y la comparación de los datos con los del ejercicio 2018, los datos del 2017 incorporan reclasificaciones entre las partidas de "Aprovisionamientos" y de "Otros gastos de explotación" como consecuencia de la adecuación de su registro contable a la actividad desarrollada por la empresa, reclasificando gastos asociados a ponencias y arrendamientos entre esas partidas.

### Importe neto de la cifra de negocio:

IFFE incrementó en 2017 el importe neto de la cifra de negocio hasta cerrar el ejercicio en los 800.213 euros (un incremento de 5% respecto al año anterior), como consecuencia de la mayor diversificación de los programas formativos impartidos por la escuela de negocios. En el ejercicio 2018 el importe neto de la cifra de negocio alcanza los 543.741 euros debido a la ordenación de IFFE y sus empresas filiales en previsión de su incorporación a negociación. Por ello, durante el ejercicio 2018 la facturación de las matrículas de la escuela de negocios se comenzó a realizar a través de la sociedad filial IFFE Business School, S.L.<sup>1</sup> (en esta filial se registraron en el ejercicio 2018 unos ingresos no auditados de 502.791 euros, de los cuales se periodificaron 333.753 euros – un 108% más que en 2017, cuando se habían periodificado apenas 161.142 euros - para que se reflejen como ingresos no auditados en la cifra de negocio de 2019, permaneciendo 169.038 euros como ingresos no auditados de 2018).

<sup>1</sup> La información financiera correspondiente a IFFE Business School, S.L. proporcionada en el presente Documento no ha sido auditada.

### Aprovisionamientos:

El importe de los aprovisionamientos se redujo en el 2018 hasta alcanzar los 190.730 euros debido a la reducción de los ingresos por la reestructuración societaria como consecuencia del traspaso de la actividad de formación a la filial IFFE Business School, S.L. y por la optimización de costes.

### Gastos de personal y de explotación:

Los gastos de personal alcanzan los 290.021 euros en el ejercicio 2018. El aumento en 2018 respecto al ejercicio 2017 se produjo, principalmente, debido a incorporaciones de personal no indefinidas realizadas en la primera parte del ejercicio, y al registrar ya un año completo de las contrataciones realizadas en la segunda mitad del ejercicio 2017.

El personal asignado a la actividad de formación no ha sido reasignado a la filial IFFE Business School, S.L. Su coste se ha repercutido a la misma, facturándole por dichos importes.

Se han consignado otros gastos de explotación por importe de 218.411 euros en el año 2017, y de 98.759 euros en el ejercicio 2018. La reducción de dicha partida se debe al traspaso de la actividad de formación a la filial IFFE Business School, S.L.

En el ejercicio 2018 esta partida se ve reducida dado que parte de los gastos en docentes se traspasan a la filial IFFE Business School, S.L. y por la política de optimización de costes.

### Amortización e imputación de subvenciones:

La amortización se mantuvo prácticamente en los mismos valores durante el periodo analizado.

La partida de imputación de subvenciones del ejercicio 2016 recoge la concesión por parte del Ministerio de Empleo en el ejercicio 2015 de una subvención por importe de 44.840 euros para fomentar el empleo y el desarrollo de proyectos.

### Otros resultados:

Los importes de los resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa se incluyen en la partida de otros resultados. En el ejercicio 2016 se han registrado como gastos excepcionales una donación por importe de 50.000 euros a la fundación Corbi. En el ejercicio 2017, esta partida incluye donaciones a esta fundación de divulgación en materia de salud. En el ejercicio 2018 esta partida recoge la reclasificación contable de un saldo no vigente con un proveedor.

### Resultado financiero y resultado del ejercicio:

En 2016 la compañía muestra un resultado financiero negativo de 116.266 euros debido sobre todo a la pérdida extraordinaria motivada por la operación de ampliación de capital del Banco Popular en la que se participó.

El incremento de los gastos financieros de año 2017 se debe a los intereses generados por la financiación ajena requerida en el desarrollo de los proyectos de la sociedad. El aumento en el ejercicio 2018 se deriva de las refinanciacines y aplazamientos otorgados a la sociedad. Como consecuencia de lo anterior, a cierre del ejercicio 2018 se alcanzó una pérdida neta de 91.815 euros.

### Balance de situación de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L.

Los aspectos más destacados de la evolución del Balance de IFFE en los ejercicios 2016 a 2018 se muestran a continuación:

Los datos de 2017 han sido reexpresados en las siguientes partidas del activo y pasivo: (i) reclasificación del crédito publicitario desde la partida de inmovilizado intangible a la de deudores comerciales del activo corriente, (ii) reclasificación de la participación en la sociedad Adescare, S.A. desde la partida de inversiones en empresas del grupo a la de inversiones financieras a largo plazo, (iii) reclasificación de un anticipo desde la partida de existencias a la de otros deudores, (iv) y reclasificación en el epígrafe de patrimonio neto de 968.154 euros, debido a la sobrevaloración en dicho importe de la partida de deudas a largo plazo en la contabilización de la operación de ampliación de capital de IFFE Biotech, S.L.

La sociedad Adescare, S.A. ([www.adescare.es](http://www.adescare.es)) es una compañía española dedicada a la producción, distribución nacional, venta internacional y comercialización (B2C on y off-line) de productos cosméticos del entorno Belleza & Salud. Adescare dispone de una amplia gama de marcas propias, distribuciones exclusivas y primeras marcas de perfumería, cosmética, parafarmacia, productos capilares, suministros médicos y nutricionales.

**Balance: Composición y Evolución Histórica**

<b>Euros *</b>	<b>2016</b>	<b>2017**</b>	<b>2018</b>
<b>Activo</b>	<b>2.530.875</b>	<b>6.855.876</b>	<b>7.196.772</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.306.072</b>	<b>4.518.760</b>	<b>4.539.199</b>
Inmovilizado Intangible	39.618	87	70
Inmovilizado Material	157.276	82.130	70.789
Activos por Impuesto Diferido	20.824	33.617	63.945
Inversiones Financieras a L/P	55.565	1.116.396	1.116.396
Inversiones en empresas del grupo a L/P	1.032.789	3.286.529	3.287.999
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.224.804</b>	<b>2.337.116</b>	<b>2.657.573</b>
Deudores comerciales	26.558	606.940	576.530
Existencias	580	607	669
Periodificaciones a C/P	13.166	8.777	4.389
Inversiones en empresas del grupo C/P	956.475	1.661.585	2.039.796
Inversiones financieras a C/P	81.053	56.805	35.217
Tesorería	146.972	2.401	971
<b>Pasivo</b>	<b>2.530.875</b>	<b>6.855.876</b>	<b>7.196.772</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.138.150</b>	<b>4.315.826</b>	<b>4.796.268</b>
Fondos propios	1.138.150	4.315.826	4.796.268
<i>Capital</i>	620.263	689.482	701.404
<i>Prima de emisión</i>	595.882	2.741.671	3.302.005
<i>Reservas</i>	12.313	980.467	980.467
<i>Resultados de ejercicios anteriores</i>	-56.171	-90.308	-95.794
<i>Resultado del ejercicio</i>	-34.137	-5.485	-91.815
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-	-
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>263.436</b>	<b>1.497.001</b>	<b>1.395.424</b>
Deudas a L/P	263.436	1.497.001	395.424
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	18.655	198.017	177.735
<i>Otras deudas a L/P</i>	244.781	1.298.984	217.689
<i>Deudas con empresas del grupo y asociados a largo plazo</i>			1.000.000
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.129.289</b>	<b>1.043.048</b>	<b>1.005.081</b>
Deudas a C/P	556.972	584.297	326.308
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	385.352	166.238	111.615
<i>Otras deudas a C/P</i>	171.620	418.059	214.693
Deudas con empresas del grupo y asociados a corto plazo		3.023	339.704
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	234.173	294.587	339.068
Periodificaciones a C/P	338.145	161.142	-

\* Datos auditados

\*\* Los datos de 2017 han sido reexpresados

**Activo no corriente**

En el año 2018 el activo no corriente supuso el 63% del activo total de IFFE, incrementándose de manera relevante respecto al ejercicio 2016 principalmente por el aumento de las inversiones en empresas del grupo (no ha sido auditada la información financiera correspondiente a las empresas que se engloban en la partida "Inversiones en empresas del grupo a L/P" y de las "inversiones financieras a largo plazo", que corresponde a inversiones en el capital de empresas cuya información financiera no ha sido auditada), hasta los 3.287.999 euros y los 1.116.396 euros respectivamente.

Las principales magnitudes que explican este volumen de inversión son las realizadas en el ámbito de los proyectos inmobiliario e industrial de IFFE,

principalmente en IFFE Desarrollos, S.L. (616.000 €), IFFE Biotech, S.L. (2.000.000 €), y Adescare, S.A. (1.100.000 €), de la que se ostenta el 4,15% del capital.

Del resto de inversiones, las más significativas son DCM Asesores Dirección y Consultoría de Mercados, S.L. (287.000 €), IFFE Inteligencia Aplicada, S.L. (91.995 €) y Producciones Ourego 2009, S.L. (177.000 €).

A su vez las inversiones destinadas al inmovilizado material se incrementaron en el año 2016, hasta los 157.276 euros, debido principalmente a las primeras adquisiciones de activos para el proyecto de IFFE Biotech, aportados posteriormente a la mercantil creada para dar soporte al proyecto.

### **Activo corriente**

En el año 2018 el activo corriente representó el 37% del activo total. El incremento del mismo respecto al ejercicio anterior se debe principalmente al notable aumento de las inversiones en empresas filiales de IFFE.

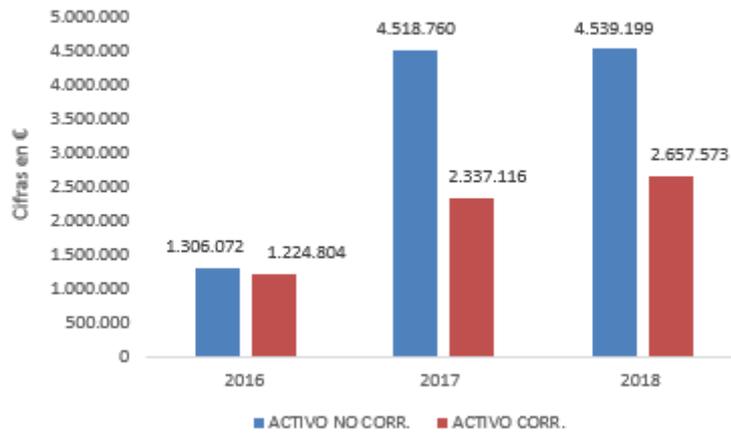
Dichas inversiones se explican, fundamentalmente, por las aportaciones realizadas a IFFE Desarrollos, S.L. (proyecto inmobiliario) y que se encuentran en proceso de capitalización, por importe de 1.744.000 € (907.000 € en 2016, 660.000 € en 2017 y 177.000 € en 2018). Del resto de inversiones de 2018, las más significativas son con IFFE Biotech, S.L. (77.000 €), IFFE Inteligencia Aplica, S.L. (83.000 €) y con DCM Asesores Dirección y Consultoría de Mercados, S.L. (57.000 €).

La partida de deudores comerciales se incrementó de manera relevante hasta alcanzar los 576.530 euros como consecuencia de la aportación a IFFE en forma de capital de un crédito publicitario por parte de Silver Fox Media, S.L. valorado en 500.000 euros.

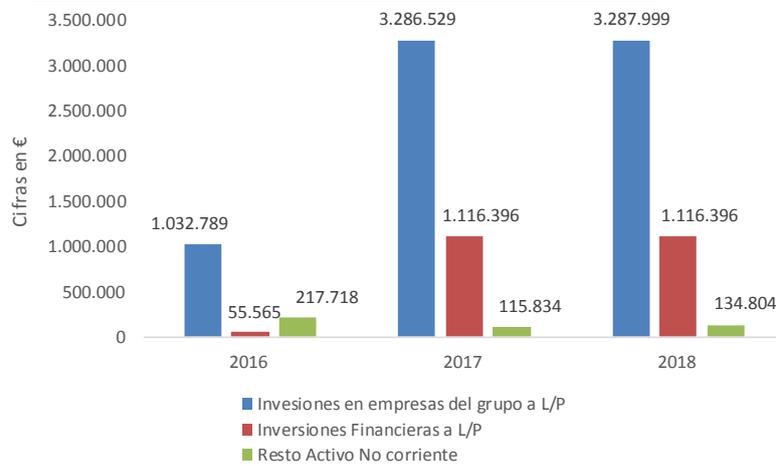
Tal crédito publicitario consiste en el derecho de inserción de cuantas promociones IFFE desee realizar en soporte papel u on-line en los medios Que.es, en Diarofinanciero.com y en la revista física Capital, hasta el límite de 700.000 euros sin necesidad de realizar ningún desembolso (sin perjuicio de que por prudencia se valoró en 500.000 euros a los efectos de la aportación de capital). Se puede disponer de este crédito hasta octubre de 2019.

Las inversiones financieras a corto plazo han disminuido cerca del 30% en año 2017 hasta situarse en los 56.805 euros, disminuyendo en 2018 hasta los 35.217 euros.

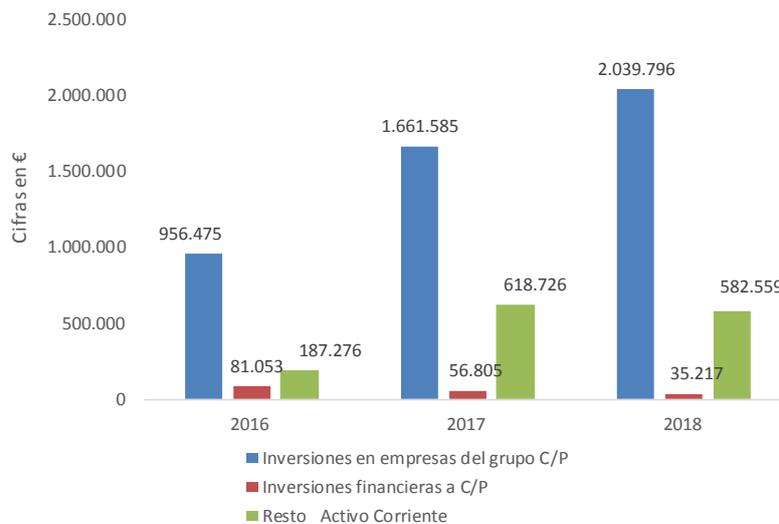
### Evolución Estructura del ACTIVO



### Evolución Estructura del ACTIVO NO CORRIENTE



### Evolución Estructura del ACTIVO CORRIENTE



## **Patrimonio neto**

El capital escriturado en la sociedad en el año 2017 asciende a 689.482 euros, fruto de dos ampliaciones de capital realizadas durante el ejercicio:

Con fecha 28 de diciembre de 2016, se acordó en Junta Universal de IFFE una ampliación de capital mediante la creación de 59.844 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una, con una prima de asunción de 31 euros (1.855.164 euros totales de prima de asunción). Esta ampliación de capital se realizó con aportaciones dinerarias (315.008 euros) y no dinerarias (en la que se aportaron dos terrenos urbanizables sitios en la región de Murcia valorados en 1.100.000 euros, y la cesión de espacios publicitarios en IFFE de medios Gestiona valorados en 500.000 euros adicionales) por un importe total de 1.915.008 euros, cuyo desembolso se completó y elevó a público en abril de 2017 (inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña el 12 de mayo de 2017).

Asimismo, con fecha 28 de diciembre de 2016, se acordó en Junta Universal de IFFE una ampliación de capital mediante la creación de 9.375 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una, con una prima de asunción de 31 euros (290.625 euros totales de prima de asunción). Esta ampliación de capital se realiza como consecuencia de aportaciones dinerarias por un importe total de 300.000 euros, completadas y elevadas a público en junio de 2017.

En el ejercicio 2018 el capital social asciende a 701.404 euros, tras la ampliación de capital no dineraria por compensación de créditos realizada en diciembre de 2018 por importe de 572.256 euros, mediante la creación de 11.922 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una, con una prima de asunción de 47 euros. Los créditos compensados procedían de inversores que en su mayor parte hicieron su aportación ya inicialmente como capital (78% del importe capitalizado) y en algunos otros casos como deuda (22% del importe capitalizado), si bien en la totalidad de los casos por el tiempo transcurrido desde los diferentes momentos de aportación hasta su formalización en un único acto de elevación a público, debió instrumentarse como capitalización de créditos (art. 62.3 de la Ley de Sociedades de Capital).

El resto de las partidas que componen los fondos propios de IFFE del ejercicio 2018 están integradas por (i) la prima de emisión, (ii) las reservas; (iii) los resultados de ejercicios anteriores; y (iv) el resultado del ejercicio. Todo ello permite que su peso en el total del pasivo de la compañía se eleve hasta el 67%.

## **Pasivo no corriente**

Dentro del pasivo no corriente se incluye en la partida de otras deudas a largo plazo del ejercicio 2016 un préstamo concedido por la Empresa Nacional de Innovación (ENISA) por importe de 200.000 euros, iniciado ya su proceso de amortización en los ejercicios 2017 y 2018 y reclasificado en el balance como

deuda a corto plazo. Vence en noviembre de 2019 y el tipo de interés es Euribor + 2,5%.

En el ejercicio 2017 se suscribió un préstamo a largo plazo de 300.000 euros firmado con el Banco Popular, con vencimiento en junio de 2021 y a un 3,53% de interés. En el ejercicio 2018 se suscribió un préstamo a largo plazo de 75.000 euros con BBVA, con vencimiento en noviembre de 2023 y un 4,85% de tipo de interés.

El incremento de la partida de otras deudas a largo plazo en el ejercicio 2017 se corresponde con la obtención de 1 millón de euros de financiación privada asociada a la operación de IFFE Biotech, S.L. Se trata de un préstamo privado a largo plazo por parte del socio D. David Carro Meana con un tipo de interés del 3%, tal y como se indica en el apartado 1.9 del presente Documento.

La cifra total del pasivo no corriente alcanza los 1.497.001 euros a cierre de 2017, lo que representa el 21% del total del pasivo de IFFE, reduciéndose a 1.395.424 euros en 2018.

### **Pasivo corriente**

El pasivo corriente recoge pasivos financieros a corto plazo, derivados de acreedores y proveedores comerciales y deudas a corto plazo. Dentro de esta última partida se incluyen en la subpartida deudas con entidades de crédito la formalización de un contrato de préstamo a corto plazo con el Banco Popular por importe de 300.000 euros en el ejercicio 2016, que posteriormente en el ejercicio 2017 se convirtió a largo plazo.

El incremento de la partida de otras deudas a corto plazo en el ejercicio 2017 y 2018 se debe fundamentalmente a préstamos privados.

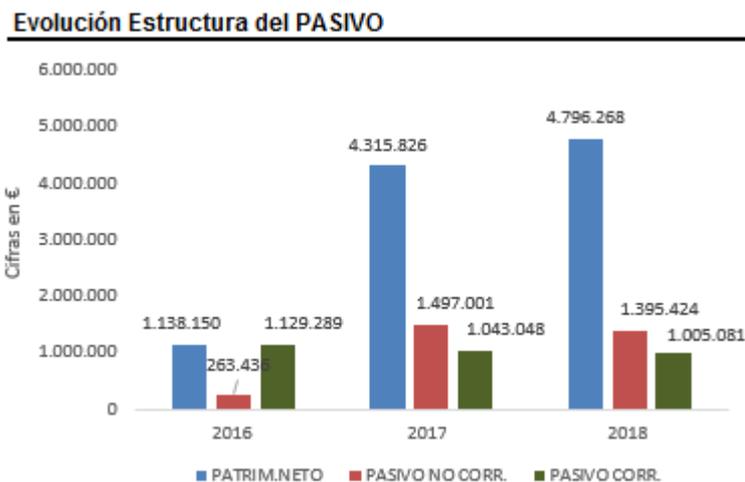
La mayoría del pasivo corriente se financia en condiciones de tipo de interés del 3%.

Si bien IFFE recibe financiación a corto plazo de su filial IFFE Business School, S.L. (334.000 euros a cierre de 2018), la reducción de la partida de otras deudas a corto plazo respecto a 2017 se explica, principalmente, por la capitalización de préstamos realizada por IFFE en su última ampliación de capital de diciembre de 2018 y en la refinanciación a largo plazo de un préstamo firmado con la sociedad Santo Domingo 6 Parrote, S.L.

El incremento en los ejercicios 2017 y 2018 de la partida de acreedores comerciales viene explicado por el aumento de los proyectos que la sociedad mantiene en curso y por el crecimiento de la propia actividad de IFFE.

Las periodificaciones a corto plazo se asocian a los ingresos de la actividad de formación y su asignación entre ejercicios contables, siendo de cero en 2018 debido al traslado de la actividad formativa a IFFE Business School, S.L.

La cifra total del pasivo corriente alcanza los 1.005.080 euros a cierre de 2018, lo que representa un 14% de la cifra total del pasivo de la compañía.



**Información financiera proforma consolidada de Promociones, Renta y Mantenimiento Socimi, S.A., e Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. junto con sus sociedades participadas correspondiente al ejercicio 2018**

Se acompaña a continuación la información financiera consolidada proforma no auditada ni sometida a revisión limitada, elaborada por la Compañía relativa al ejercicio 2018 de IFFE FUTURA, S.A. y realizada atendiendo a criterios globales de consolidación con la eliminación de las operaciones realizadas entre empresas del grupo. Puesto que IFFE FUTURA no ha sido una realidad hasta 2019, esta información financiera se presenta a título meramente informativo en base a la información financiera histórica de Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A. e Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L.

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias Proforma Consolidada:**

Euros *	2018
<b>INGRESOS</b>	<b>1.010.860</b>
Variación de existencias	-11.785
Otros ingresos de explotación	657
Aprovisionamientos	-149.281
Gastos de personal	-631.648
Otros gastos de explotación	-423.717
Amortización de inmovilizado	-67.944
Otros resultados	-100.349
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-373.208</b>
Ingresos financieros	32.115
Gastos financieros	-99.724
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-67.610</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-440.818</b>
Impuesto sobre sociedades	48.520
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-392.298</b>

\* Datos no auditados ni sujetos a revisión limitada

La cuenta de resultados consolidada proforma no auditada del grupo en el año 2018 arroja unos ingresos superiores al millón de euros, con esta contribución:

<b>Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A.</b>	87.531€	9%
<b>Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. (*)</b>	923.329€	91%

(\*) Cifras proforma consolidadas

Respecto a los gastos, las partidas más relevantes son Gastos de Personal y Otros Gastos de Explotación, con esta contribución:

Gastos de personal:

<b>Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A.</b>	46.162€	7%
<b>Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. (*)</b>	585.487€	93%

(\*) Cifras proforma consolidadas

Gastos de explotación:

<b>Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A.</b>	114.875€	27%
<b>Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. (*)</b>	308.842€	73%

(\*) Cifras proforma consolidadas

En ambos casos, la contribución de Instituto de Formación Financiera y Empresarial S.L. está explicada por los gastos asociados a las áreas operativas de formación y consultoría, así como los de estructura de grupo.

Respecto a las cifras de Amortización y Otros Resultados, es Promociones Renta y Mantenimiento Socimi S.A., quien aporta una mayor contribución: cerca de 44.000 euros en amortizaciones y -155.482 euros en Otros Resultados, asociados a Deterioros y Pérdidas por enajenaciones de inmovilizado por parte de la sociedad.

En cuanto a las cifras de Ingresos y Gastos Financieros, son aportados al consolidado proforma prácticamente en su totalidad por Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L.

El Resultado del Ejercicio, se explica casi en su mayor parte por el resultado que Promociones Renta y Mantenimiento Socimi S.A. aporta al consolidado:

<b>Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A.</b>	-245.907€	63%
<b>Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. (*)</b>	-146.391€	37%

(\*) Cifras proforma consolidadas

**Balance de situación Proforma consolidado:**

<b>Euros *</b>	<b>2018</b>
<b>Activo</b>	<b>14.216.569</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>6.810.130</b>
Inmovilizado intangible	1.071.369
Inmovilizado material	1.126.743
Inversiones en empresas del grupo	381.216
Inversiones financieras a largo plazo	4.022.456
Activos por Impuesto diferido	208.347
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>7.406.439</b>
Existencias	421.954
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	647.000
Inversiones en empresas grupo a corto plazo	200.831
Inversiones financieras a corto plazo	6.049.596
Periodificaciones a corto plazo	4.389
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	82.670
<b>Pasivo</b>	<b>14.216.569</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>12.467.082</b>
Fondos propios	12.466.808
Capital	10.703.626
Prima de emisión	3.302.005
Reservas	1.010.007
Resultados de ejercicios anteriores	-2.156.531
Resultado del ejercicio	-392.298
Subvenciones, donaciones y legados	274
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>435.257</b>
Deudas a largo plazo	395.424
Pasivos por impuesto diferido	91
Deuda con características especiales a LP	39.742
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.314.230</b>
Deudas a corto plazo	371.768
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	-30.749
Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	639.458
Periodificaciones a corto plazo	333.753

\* Datos no auditados ni sujetos a revisión limitada

La contribución al balance de ambas compañías es prácticamente idéntica, ligeramente superior la de Instituto de Formación Financiera y Empresarial S.L. (56% vs 44%) para una cifra consolidada total superior a los 14 millones de euros.

Respecto al activo, es mayoritaria la aportación de IFFE y sus sociedades participadas al activo no corriente consolidado, dadas sus inversiones a largo plazo en sus áreas de negocio; cambiando la tendencia en el activo

corriente, donde Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A. se acerca a un porcentaje de contribución del 81%, principalmente debido a sus inversiones financieras a corto plazo (5.914.378 de euros) a cierre de ejercicio.

En cuanto al pasivo, la contribución al patrimonio neto consolidado es, de nuevo, prácticamente equivalente, con cifras superiores a los 6 millones de euros cada una para un total consolidado superior a los 12 millones de euros (un 88% del total del pasivo). Si bien la cifra de capital es superior en el caso de Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A., sus Resultados de Ejercicios Anteriores equilibran el importe con el que contribuye al consolidado. El importe de Resultados de Ejercicios Anteriores se corresponde en un 77% con la aportación histórica de Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A. a esta partida, fruto en buena parte de la venta de inmuebles con importantes minusvalías en el pasado.

Las cifras de pasivo corriente y no corriente suponen un 12% del total del pasivo consolidado, y son aportadas prácticamente en su totalidad por Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L.

#### **1.6.2. En caso de que el informe de auditoría contenga opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello**

##### **Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A.**

El informe de auditoría sobre las cuentas anuales individuales del ejercicio 2018 no contiene opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

##### **Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L.**

En el año 2016 el informe de auditoría de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. reflejó la siguiente salvedad:

*“La Entidad Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L., ha extraviado los libros de actas hasta la fecha 21 de abril de 2014, tal y como se manifiesta en acta notarial de fecha 15 de diciembre de 2016 y número de protocolo 2.455, lo que no nos ha permitido obtener evidencia suficiente de que todos los acuerdos adoptados hasta la fecha se reflejan adecuadamente en las Cuentas Anuales de Pequeñas y Medianas Empresas. Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015, incluyó una salvedad por esta cuestión.”*

En el sucesivo traslado de documentación entre sedes de mercantiles de IFFE y sus empresas filiales se produjeron extravíos que incluyeron esta documentación. Los criterios de archivo y seguridad en el mismo adoptados con posterioridad previenen la repetición de este tipo de incidentes materiales.

En el año 2017 el informe de auditoría de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. reflejó la siguiente salvedad:

*“La cifra de deudas a largo plazo, otros pasivos financieros, se refleja en el pasivo no corriente del balance de situación de 2017 por un importe de 2.267.137,99 euros. Dicho pasivo se encuentra sobrevalorado en 978.836,79 euros; importe que debe ser reclasificado al epígrafe “Patrimonio Neto – Reservas – Otras Reservas., que se encuentra infravalorado en idéntico importe.*

*La Sociedad, a la hora de contabilizar la diferencia entre el valor razonable de la participación de IFFE Biotech recibida y el valor del negocio entregado a la empresa del grupo a cambio, consideró dicho importe un pasivo no corriente, y lo clasificó como otras deudas a largo plazo cuando, en virtud de la aplicación de la consulta 3 del BOICAC 85 sobre criterios de aplicación de NRV nº 21, se debía registrar directamente en el patrimonio neto.*

*A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, ya se encuentra corregida dicha reclasificación y la Sociedad procederá a la re-expresión de dicho saldo de 2017, en las Cuentas Anuales de 2018. En cualquier caso, tiene un efecto positivo sobre los fondos propios de la Sociedad.”*

Tal y como se recoge en el propio informe del auditor, IFFE ha procedido a reclasificar dicha partida en las cuentas anuales del ejercicio 2018, produciéndose un incremento de los fondos propios de la Sociedad.

El informe de auditoría sobre las cuentas anuales individuales del ejercicio 2018 de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. no contiene opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

### **1.7 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación**

A continuación, se muestran las principales magnitudes de la cuenta de resultados consolidada, provisional no auditada ni sujeta a revisión limitada a 31 de mayo de 2019 y cierre de 2018:

<b>Euros *</b>	<b>2018</b>	<b>31-may-19</b>
Ingresos	1.010.860	561.521
Variación de existencias	-11.785	
Otros ingresos de explotación	657	
Aprovisionamientos	-149.281	-68.728
Gastos de Personal	-631.648	-263.344
Otros Gastos de Explotación	-423.717	-215.650
Amortización de inmovilizado	-67.944	-9.984
Otros Resultados	-100.349	
<b>Resultado de explotación</b>	<b>-373.208</b>	<b>3.817</b>

*\* Datos no auditados*

En los cinco primeros meses del ejercicio 2019, los ingresos de IFFE FUTURA, una vez incorporada la cifra periodificada en el ejercicio 2018 a la facturación a 31 de mayo de 2019 (333.753 euros y 227.768 euros respectivamente), alcanzan los 561.521 euros, que se corresponden con ingresos obtenidos en las filiales IFFE Business School, S.L., DCM Asesores Dirección y Consultoría de Mercados, S.L. y IFFE Desarrollos, S.L.

Los gastos de personal alcanzaron los 263.344 euros en lo que va de año, mientras que los gastos de explotación arrojan una cifra de 215.650 euros. Teniendo en cuenta los aprovisionamientos, así como la amortización de inmovilizado, el resultado de explotación a 31 de mayo de 2019 arroja un saldo positivo de 3.817 euros.

En fecha 21 de febrero de 2019, tal como se informó a través de Hecho Relevante de 25 de febrero de 2019, la Compañía adquirió en autocartera 1.828.170 acciones propias a 2 euros por acción, así como un permiso de investigación minera de 90 hectáreas en el término municipal de Monterrubio de la Serena, en Badajoz, por un valor de 2.245.860 euros, que fueron compensados mediante la permuta de la totalidad de las 147.555 acciones que mantenía en su balance de la empresa RENTA Y VALORES 80 SOCIMI, S.A.

La valoración del permiso de investigación minera se realizó sustancialmente por debajo del valor en libros del mismo (4.542.800 euros) en la sociedad vendedora (Bancuentas Niquel, S.L.). La razón de incorporar el activo es que IFFE FUTURA ostenta una participación de ADESCARE, S.A., sociedad que manifestó interés por tal activo. El mismo prevé ser empleado en la toma de control en tal sociedad, mediante aportación de capital, habida cuenta que entre los materiales susceptibles de ser obtenidos se incluyen algunos que se emplean en la producción de productos de cosmética y belleza.

## **1.8 Principales inversiones de la entidad emisora en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver punto 1.6 y 1.7), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación**

### **Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A**

Durante los ejercicios 2017 y 2018 se realizaron las siguientes inversiones de inmovilizado material:

<b>Cifras en euros</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>Inversiones en Inmovilizado Material</b>	<b>13.715</b>	<b>26.126</b>

Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A. formalizó con fecha 24 de marzo de 2017 la venta de un local comercial en la calle Puerto Balbarán, 45 de Madrid, por un importe de 750.000 euros. El valor en libros por el que estaba registrado el bien en la contabilidad de Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A. era de 252.787,36 euros.

Con fecha 24 de mayo de 2017, Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A. acudió a la ampliación de capital mediante aportaciones no dinerarias de Renta y Valores 80 Socimi, S.A. por un importe de 2.626.040 euros, mediante la suscripción de 65.651 acciones con un valor nominal de 40 euros cada una.

Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A. suscribió íntegramente dicha ampliación de capital mediante la aportación de los siguientes activos a Renta y Valores 80 Socimi, S.A.:

1. Local situado en Toledo 101, Madrid.
2. Vivienda 4º Ext. Dcha., situada en C/Alcalá 80, Madrid.
3. Vivienda 4º Ext. Izda., situada en C/Alcalá 80, Madrid.
4. Vivienda 4º Int. Dcha., situada en C/Alcalá 80, Madrid. 5. Vivienda 4º Int. Izda., situada en C/Alcalá 80, Madrid.

Tras esta operación, Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A. obtuvo una participación del 27,77% en el capital social de Renta y Valores 80 Socimi, S.A.

Finalmente, el pasado día 22 de diciembre de 2018 Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A. aportó la totalidad de sus activos inmobiliarios con sus cargas a la sociedad Renta y Valores 80 Socimi, S.A., por un valor ya neto de tales cargas de 3.276.369,67 euros.

Obtuvo a cambio 81.904 nuevas acciones de Renta y Valores 80 Socimi, S.A. que junto con las 65.651 acciones que ya poseía suman 147.555 acciones con un valor nominal de 5.902.200 euros que representan un 46,36% de su capital, que se elevó tras la operación realizada a 12.731.000 euros.

Con posterioridad, tal y como se publicó en hecho relevante de fecha 25 de febrero de 2019, se entregó mediante una operación de permuta la participación que se mantenía en dicha empresa (Renta y Valores 80 Socimi, S.A.) a cambio de un permiso de investigación minera y de acciones propias de IFFE FUTURA valoradas a dos euros por acción, dejando por tanto de ostentar participación alguna en Renta y Valores 80 Socimi, S.A.

### Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L.

A continuación, se detallan las inversiones llevadas a cabo por IFFE durante los ejercicios 2016, 2017 y 2018:

Cifras en euros	2016	2017*	2018	31-may-19
Total inversiones en inmovilizado intangible				
Total inversiones en inmovilizado material	66.010	-66.010		
Total inversiones en inmovilizado financiero	56.293	3.228.232	1.470	28.900
Total inversiones en financiero a corto	954.790	728.321	371.227	175.344
Total inversiones	1.077.093	3.890.543	372.697	204.244

\* Datos reexpresados

Las inversiones en inmovilizado material realizadas en estos ejercicios se restringen fundamentalmente a la adquisición durante el ejercicio 2016 de los activos adquiridos y posteriormente aportados en el ejercicio 2017 a la sociedad IFFE Biotech, S.L. Las inversiones realizadas en el inmovilizado material en el ejercicio 2017 a este efecto fueron también aportadas a la citada sociedad.

El importe de las inversiones en inmovilizado financiero se debe fundamentalmente a las participaciones tomadas en empresas filiales de IFFE, siendo en el ejercicio 2017 las más relevantes las de IFFE Biotech, S.L. por 2 millones de euros y la inversión financiera a largo plazo en Adescare, S.A. por unos 1,1 millones de euros.

Las inversiones en inmovilizado financiero a corto plazo reflejadas para los tres ejercicios se corresponden en un 85% con ampliaciones de capital en proceso de formalización en la sociedad IFFE Desarrollos, S.L, la sociedad que controla la opción de compra y el desarrollo urbanístico de los terrenos que soportan el Campus IFFE en Galicia. El resto de las inversiones son movimientos de cuenta corriente entre IFFE y las empresas en las que participa.

Durante el ejercicio 2019 las principales inversiones realizadas son movimientos de cuenta corriente entre IFFE y las empresas en las que participa. No hay inversiones comprometidas, si bien la Compañía ha aprobado en la Junta General Ordinaria de accionistas celebrada el pasado 17 de junio de 2019, la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de ampliar el capital social, cuyos recursos, una vez captados, servirán a la aceleración de su plan de negocio y en concreto de las inversiones a realizar en su área inmobiliaria y en su área industrial, entre otras.

## **1.9 Información relativa a operaciones vinculadas realizadas durante el ejercicio en curso y el ejercicio anterior**

### **Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A**

Se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad:

<b>Cifras en euros</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Ingresos	137.272	87.531
Fondos Propios	6.740.960	6.243.034
1% Ingresos	1.373	875
1% Fondos Propios	67.410	62.430

La Sociedad ha realizado todas sus operaciones con partes vinculadas a precios de mercado.

Durante el ejercicio 2017 se realizaron ventas por arrendamiento con partes vinculadas, a la sociedad Renta y Valores 80 Socimi, S.A. por importe de 24.644 euros.

Al mismo tiempo, durante el ejercicio 2017 se pagaron 4.401,83 euros de gastos financieros que suponían relación con partes vinculadas.

Durante el ejercicio 2018 se produjeron ventas por arrendamiento con partes vinculadas, a la sociedad Renta y Valores 80 Socimi, S.A. por importe de 53.835,82 euros.

Durante el 2018 se pagaron 2.979,80 euros de gastos financieros que suponían relación con partes vinculadas.

Durante el ejercicio 2019, Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A. no ha llevado a cabo operaciones vinculadas.

### Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L.

Se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad:

Cifras en euros	2016	2017	2018
Ingresos	759.876	800.213	543.741
Fondos Propios	1.138.150	4.315.826	4.796.268
1% Ingresos	7.599	8.002	5.437
1% Fondos Propios	11.382	43.158	47.963

La Sociedad realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a precios de mercado (los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro):

	Deudores (€)				Acreedores (€)			
	31/05/2019 (*)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/05/2019 (*)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
<b>Empresas del grupo y asociadas</b>	<b>63.288</b>	<b>382.547</b>	<b>177.884</b>	<b>29.000</b>	<b>403.639</b>	<b>1.339.704</b>	<b>3.017</b>	
DCM Asesores S.L.	37.794	150.321	90.788	29.000				
Producciones Ourego 2009 S.L.	10.239	21.954					817	
IFFE Biotech S.L.	21.410	79.572	42.283			1.000.000		
IFFE Functional Drinks S.L.	-7.732	44.616	7.604					
IFFE Inteligencia Aplicada S.L.	-5.560	85.689	37.011					
IFFE Business School S.L.					403.639	339.704	2.200	
A Fortaleza As Mariñas S.L.		395	198					
Dronlife S.L.	120							
IFFE Futura S.A.	7.017							
<b>Socios y otras partes vinculadas</b>			<b>105.840</b>	<b>19.500</b>		<b>-1.100.000</b>	<b>1.100.000</b>	
	<b>63.288</b>	<b>382.547</b>	<b>283.724</b>	<b>48.500</b>	<b>403.639</b>	<b>239.704</b>	<b>1.103.017</b>	

(\*) Los datos a 31/05/2019 son datos consolidados, provisionales y no auditados de IFFE FUTURA, S.A.

	Gastos (€)				Ingresos (€)			
	31/05/2019 (*)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/05/2019 (*)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
<b>Prestación de servicios</b>		<b>52.194</b>	<b>97.453</b>	<b>98.023</b>		<b>285.952</b>		
IFFE Desarrollos S.L.		52.194	96.903	86.592				
Dronlife S.L.			550	550				
Producciones Ourego 2009 S.L.				10.881				
IFFE Business School S.L.						103.952		
A Fortaleza As Mariñas S.L.						182.000		
		<b>52.194</b>	<b>97.453</b>	<b>98.023</b>		<b>285.952</b>		

(\*) Los datos a 31/05/2019 son datos consolidados, provisionales y no auditados de IFFE FUTURA, S.A.

En el ejercicio 2016 se han producido las siguientes operaciones vinculadas con accionistas significativos o entre empresas del grupo:

1. Préstamo de IFFE a D. David Carro Meana, que era presidente del Consejo de Administración, por importe de 19.500 euros.
2. Prestación de servicios por parte de la filial Dronlife, S.L. por importe de 550 euros.
3. Prestación de servicios por parte de la filial IFFE Desarrollos, S.L. por importe de 86.592,25 euros.
4. Prestación de servicios por parte de la filial Producciones Ourego 2009, S.L. por importe de 10.881 euros.
5. Préstamo de IFFE a la filial DCM Asesores Dirección y Consultoría de Mercados, S.L por importe de 29.000 euros.

En el ejercicio 2017 se han producido las siguientes operaciones vinculadas:

1. Prestación de servicios por parte de la filial Dronlife, S.L. por importe de 550 euros.
2. Prestación de servicios por parte de la filial IFFE Desarrollos, S.L. por importe de 96.903,31 euros.
3. Préstamo de la filial Producciones Ourego 2009, S.L a la sociedad por importe de 817,30 euros.
4. Préstamo de IFFE a D. David Carro Meana, que era presidente del Consejo de Administración, por importe de 105.840 euros.
5. Préstamo de IFFE a la filial DCM Asesores Dirección y Consultoría de Mercados, S.L. por importe de 90.788,28 euros.
6. Préstamo de IFFE a la filial IFFE Inteligencia Aplicada, S.L. por importe de 37.010,61 euros.
7. Préstamo de IFFE a la sociedad participada IFFE Biotech, S.L. por importe de 42.283,33 euros.
8. Préstamo de IFFE a la filial IFFE Funcional Drinks, S.L. por importe de 7.603,90 euros.
9. Préstamo de la filial IFFE Business School, S.L a IFFE por importe de 2.200 euros.
10. Préstamo del socio D. David Carro Meana por importe de 100.000 euros que se corresponden con registros mal contabilizados en 2017 y que fueron subsanados en 2018.
11. Préstamo del socio D. David Carro Meana a la sociedad por 1 millón de euros, a un tipo de interés del 3%, con vencimiento de julio de 2020, renovable.

En el ejercicio 2018 se han producido las siguientes operaciones vinculadas:

1. Prestación de servicios formativos de IFFE a la filial IFFE Business School, S.L. por importe de 103.952 euros.
2. Prestación de servicios formativos de IFFE a la empresa vinculada A Fortaleza As Mariñas, S.L. por importe de 182.000 euros.
3. Prestación de servicios por parte de la filial IFFE Desarrollos, S.L. por importe de 52.194 euros.
4. Préstamo de la filial IFFE Business School, S.L. por importe de 339.704 euros, a un tipo de interés del 3%, renovable anualmente.
5. Préstamo de IFFE a la filial Producciones Ourego 2009, S.L. por importe de 21.954 euros.
6. Préstamo de IFFE a la sociedad participada IFFE Biotech, S.L. por importe de 79.572 euros.
7. Préstamo de IFFE a la filial DCM Asesores Dirección y Consultoría de Mercados, S.L. por importe de 150.321 euros, a un tipo de interés del 3%, renovable anualmente.
8. Préstamo de IFFE a la filial IFFE Inteligencia Aplicada, S.L. por importe de 85.689 euros.
9. Préstamo de IFFE a la filial IFFE Funcional Drinks, S.L. por importe de 44.616 euros.
10. Cesión por parte del socio D. David Carro Meana a IFFE Biotech S.L. del préstamo de 1 millón de euros otorgado a la sociedad en 2017, a un tipo de interés del 3%, con vencimiento de julio de 2020, renovable, y reflejado en las operaciones vinculadas del ejercicio 2017.

Durante el ejercicio 2019, hasta el cierre de mayo, se han realizado las siguientes operaciones vinculadas:

<b>Cifras en euros</b>	<b>31/05/2019 (*)</b>
Ingresos	561.521
Fondos Propios	
1% Ingresos	5.615
1% Fondos Propios	
<i>* Los ingresos a 31/05/2019 son datos consolidados, provisionales y no auditados de IFFE FUTURA, S.A.</i>	

1. Préstamo de la filial IFFE Business School, S.L a IFFE por importe de 403.639 euros, a un tipo de interés del 3%, renovable anualmente.
2. Préstamo de IFFE a la filial DCM Asesores Dirección y Consultoría de Mercados, S.L. por importe de 37.794 euros.
3. Préstamo de IFFE a la sociedad participada IFFE Biotech, S.L. por importe de 21.410 euros.
4. Devolución parcial del préstamo de IFFE a la filial IFFE Funcional Drinks, S.L. por importe de 7.732 euros.
5. Devolución parcial del préstamo de IFFE a la filial IFFE Inteligencia Aplicada, S.L. por importe de 5.560 euros.
6. Préstamo de IFFE a la filial Producciones Ourego 2009, S.L. por importe de 10.239 euros.

7. Préstamo de IFFE a la filial Dronlife S.L. por importe de 120 euros.
8. Préstamo de IFFE a la matriz IFFE Futura S.A. por importe de 7.017 euros.

### **1.10 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos)**

---

IFFE FUTURA no ha publicado previsiones o estimaciones numéricas sobre los ingresos o costes futuros.

### **1.11 Declaración sobre el capital circulante. Declaración de que, después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, dispone de capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de presentación del Documento de Ampliación. O de no ser así, cómo se propone obtener el capital circulante adicional que necesita**

---

Después de haber efectuado el análisis necesario con la diligencia debida, el nuevo grupo IFFE FUTURA no dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de presentación del Documento de Ampliación Completo. El déficit de capital circulante estimado sería de unos 404 mil euros, que incluyen la puesta al día de saldos aplazados con administraciones públicas, entidades financieras y trabajadores en algunas empresas del grupo.

Para solucionar esta circunstancia, durante el ejercicio 2019 IFFE FUTURA está vendiendo autocartera, con la finalidad de obtener el capital circulante necesario para su actividad, operativa que debe redundar en el aumento del *free-float*, incrementando así la liquidez de sus acciones. A fecha 15 de mayo de 2019 la Compañía había vendido un total de 137.650 títulos por un importe de 275.300 euros.

### **1.12 Factores de Riesgo**

---

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación Completo, deben examinarse detenidamente los riesgos que se enumeran a continuación, los cuales, de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor. Asimismo, debe tenerse en consideración que dichos riesgos podrían afectar al precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría ocasionar una pérdida total o parcial de la inversión realizada.

Adicionalmente, podría darse el caso de que futuros factores de riesgo, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

### **Riesgos vinculados a la financiación con capital**

Tal y cómo se indica en el punto 1.5 del presente Documento, la Sociedad tiene previsto llevar a cabo una actividad intensiva en inversiones para el desarrollo de sus áreas de negocios, especialmente las desarrolladas a través de IFFE Biotech, S.L. e IFFE Desarrollos, S.L. Adicionalmente, tal y cómo se indica en el punto 1.11 del presente Documento, la Sociedad estima un déficit de capital circulante en los 12 meses siguientes a publicación del presente Documento de unos 404 mil euros. En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento de la Compañía podría quedar limitada a los activos que actualmente están en explotación, lo que tendría consecuencias negativas en las expectativas de resultados por parte de IFFE Biotech, S.L. e IFFE Desarrollos, S.L., en las que reside la mayor parte del valor de IFFE FUTURA y, consecuentemente, en su negocio.

### **Riesgo de valoración de la aportación no dineraria**

La ampliación de capital no dineraria objeto del presente Documento por importe de 33.667.392 euros, está soportada en una valoración de IFFE, formada a partir de las previsiones preparadas por Dirección de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. en un horizonte temporal de 5 años (2020-2024) y el ejercicio de valoración que incorporan dichas previsiones preparado por Wolfex Management, S.L. Dicha valoración se ha realizado a partir de cuentas no auditadas de las filiales.

La Dirección ha realizado dichas previsiones en base a ciertas asunciones de costes, valoraciones y rentas futuras. En la medida en que dichas estimaciones sean incorrectas o inexactas esto podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

El precio de las acciones de IFFE FUTURA podría reducirse o verse afectada negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen el calendario de desarrollo de los proyectos, los flujos de caja generados tanto a partir de las actuales actividades en explotación como de las áreas de negocio que actualmente se encuentran en desarrollo.

### **Riesgos vinculados al modelo de negocio industrial**

Los proyectos industriales de IFFE FUTURA, como la fábrica de Omega-3 en construcción o el desarrollo urbanístico, son muy intensivos en inversión y parcialmente en innovación también, con el riesgo que comporta la posibilidad de que tal innovación no acabe siempre en éxito.

Incluso aunque se produzca el éxito en la industrialización, luego cabe que el modelo de mercado o la capacidad competitiva de la iniciativa no tenga el éxito esperado, pudiendo comportar pérdidas cuantiosas al conjunto de la Compañía.

Existen riesgos inherentes por tanto a las inversiones en las principales empresas del grupo, vinculados a que éstas generen el flujo de caja que permita cumplir las expectativas del grupo.

Asimismo, el resultado y las ventas del grupo han decrecido en el último ejercicio fruto de la periodificación de los ingresos de 2017, por lo que de mantenerse esta tendencia podría repercutir en una mayor necesidad de financiación de la esperada.

En relación con la actividad industrial desarrollada por la Compañía, la fábrica de Omega-3 tras su finalización necesitará obtener el permiso para el ejercicio de la actividad industrial que debe conceder la Xunta de Galicia a través de la Consellería de Industria. Dicha tramitación podría retrasarse en su aprobación por parte de estos organismos o incluso podría llegar a ocurrir que no se obtuviese el mismo, lo que tendría consecuencias negativas en las expectativas de resultados por parte de IFFE Biotech, S.L.

### **Riesgos derivados de la participación en las empresas del Grupo**

La mayor parte del activo de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. (el 90%) se corresponde con inversiones tanto a largo como a corto plazo con empresas del grupo o participadas que no han sido objeto de revisión ni de auditoría, existiendo por tanto riesgos inherentes a la valoración actual y futura de dichas participaciones que, en caso de ser objeto de revisión, podrían no llegar a corresponderse con el valor reflejado en el balance de la matriz.

### **Riesgos relacionados con el desarrollo urbanístico**

En relación con la promoción de las operaciones inmobiliarias sitas en el municipio de Oleiros y que han sido objeto de aprobación de su Plan Parcial inicial, la calificación urbanística de los terrenos seguirá siendo en su mayoría de rústica entre tanto no se obtenga la aprobación definitiva de su Plan Parcial.

Asimismo, de las tramitaciones pendientes de aprobación necesarias para la urbanización y construcción de las edificaciones, podrían derivarse retrasos en su aprobación por parte de las Administraciones Públicas o surgir imprevistos que podrían derivar en costes no previsibles actualmente.

Si bien la Compañía estima que la venta de las futuras promociones se pueda completar en tres años, existe la posibilidad de que se dilate más en el tiempo y con ello se retrase la previsión de ingresos.

### **Riesgos relacionados con la gestión y fidelización de talento**

IFFE FUTURA es un grupo que fundamentalmente gestiona talento y que lo hace trabajar entre sí, por lo que su retención es clave en la trazabilidad, continuidad y buen fin de los proyectos. La dependencia del personal clave es todavía alta habida cuenta el temprano grado de desarrollo del proyecto.

### **Riesgos relativos a la evolución económica**

La actividad de la Compañía se ha desarrollado en un entorno de profunda crisis económicas y difícil acceso a fuentes de financiación tradicional que podrían replicarse en el futuro afectando a sus negocios, en mayor parte cíclicos.

### **Riesgos potenciales derivables de cambios normativos en el sector formación**

La actividad de formación del grupo abarca formación no reglada, que por tanto no requiere autorización de la administración competente en materia de educación. Si a futuro esta situación legislativa cambiase, podría impactar de manera relevante en esta área.

### **Riesgos potenciales derivables de cambios normativos en el sector industrial**

Para el desarrollo del plan de negocio de IFFE Biotech, S.L la Compañía requiere de ciertas autorizaciones administrativas y licencias, que están sujetas a cambios normativos o a cambios en las Administraciones Públicas.

### **Riesgos potenciales derivables de cambios normativos en el desarrollo urbanístico**

Para el desarrollo del plan de negocio de IFFE Desarrollos, S.L. la Compañía requiere de ciertas autorizaciones administrativas y licencias, que están sujetas a cambios normativos o a cambios en las Administraciones Públicas.

### **Riesgos en la capacidad de generar caja y atender la deuda existente**

Varios de los proyectos de IFFE FUTURA son muy intensivos en recursos financieros y capital, por lo que de no conseguirse podrían ver bloqueado su desarrollo e impactar en la evolución de la Compañía negativamente y su valoración. Si finalmente el valor de los proyectos no fuese el esperado, impactaría de manera muy importante a la valoración del grupo en su conjunto.

El nivel de endeudamiento del grupo implica un nivel de servicio de deuda superior al que soporta su actual generación de ingresos operativos, por lo que, de no realizar las ventas de acciones que la Sociedad mantiene en autocartera o que las mismas no se realicen al precio esperado, disposiciones de financiación previstas en su defecto, o de no incrementarse los ingresos operativos de manera suficiente, podría verse comprometida la viabilidad de IFFE FUTURA.

### **Riesgo derivado del nivel de endeudamiento y la exposición a tipos de interés**

En la actualidad el nivel de endeudamiento (1.060.801 euros a cierre de 2018, de los cuales 721.733 euros son endeudamiento financiero y 339.068 euros endeudamiento comercial) es muy elevado con respecto a la generación de caja operativa actual, por lo que un posible escenario de incremento de los tipos de interés impactaría de manera negativa al coste de financiación

de la Sociedad (actualmente más del 80% del endeudamiento es a tipo inferior al 5%, y más del 50% del endeudamiento es a tipo fijo).

En el caso de que el grupo no sea capaz de obtener los recursos financieros que requieren las actividades más intensivas en ellos, como son la de alimentación funcional y la de promoción inmobiliaria, se podría ver en riesgo el control de ambas operaciones o incluso la capacidad de repago de la deuda del grupo y por tanto su viabilidad futura.

En el activo corriente se dispone de un crédito publicitario con el Grupo Gestiona (crédito mencionado en el apartado 1.6.1 del Presente Documento con Silver Fox Media). Dada la situación concursal del mismo, tal crédito publicitario podría verse incumplido.

### **Riesgos de carácter fiscal**

La gestión de la Compañía y sus filiales durante los años abiertos a inspección en materia tributaria ha estado inspirada por una interpretación de la normativa fiscal que IFFE FUTURA considera razonable. No obstante, en caso de que tales criterios interpretativos fueran cuestionados por la Administración Tributaria podrían ponerse de manifiesto riesgos en materia tributaria, que podrían afectar de modo adverso al negocio, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del mismo.

Asimismo, la recuperabilidad de las bases imponibles negativas generadas por el grupo en el pasado depende de la obtención de beneficios futuros.

### **Riesgos de carácter administrativo**

Con motivo del comienzo de cotización de la Compañía en el segmento de MAB para empresas en expansión, afloraron diversos aspectos administrativos pendientes de actualización, fundamentalmente vinculados con la llevanza de libros registro de actas y socios, que a fecha de elaboración del presente Documento la Compañía ha subsanado, y se están adoptando las medidas oportunas para evitar que a futuro puedan repetirse y con ello constituir un riesgo que dé lugar a potenciales sanciones administrativas.

### **Riesgos legales y medioambientales**

Cambios imprevistos en las regulaciones que afectan a la Sociedad podrían dar lugar a incumplimientos en el futuro, o bien a sobrecostes para su cumplimiento, que no están contemplados en estos momentos. En especial en relación con los trámites de desarrollo urbanístico pendientes a nivel legal en lo que respecta a los suelos en desarrollo en Oleiros.

### **Riesgos derivados de la integración**

La adquisición de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L., cambia de manera significativa el modelo de negocio y la estructura organizativa de la Sociedad hasta la fecha, así como sus socios de control.

Cualquier problema en la integración de IFFE podría generar un deterioro de su valor y por ende de la propia IFFE FUTURA.

### **Riesgos derivados de la competencia**

La Sociedad opera en sectores con competencia significativa. Si los competidores ofreciesen servicios y/o productos más eficientes o más baratos que los ofrecidos por la Sociedad, las ventas se podrían ver negativamente afectadas.

### **Riesgos vinculados a la evolución y liquidez de las acciones**

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración del presente Documento una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que la economía y los mercados vienen atravesando. Ello podría redundar en la propia volatilidad de la evolución del comportamiento del precio de la acción.

Adicionalmente, hasta la fecha las acciones de la Sociedad han tenido una reducida liquidez y pueden seguir teniéndola. En este sentido, la inversión en las acciones de la Sociedad es considerada como una inversión que conlleva una liquidez menor que la inversión en compañías cotizadas en un mercado regulado y por consiguiente los inversores han de tener en cuenta que (i) la inversión puede ser difícil de deshacer, no existiendo garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión, y (ii) el valor de la inversión en la Compañía puede aumentar o disminuir, pero el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de IFFE FUTURA.

## **2 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL**

---

### **2.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión**

---

Antes de la ampliación, la Sociedad contaba con un capital social de 8.149.138 euros, dividido en 4.074.569 acciones con un valor nominal de 2 euros cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, con idénticos derechos y constituyendo una única clase y serie.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, acordó, el día 20 de febrero de 2019, aumentar el capital social de la Sociedad en los términos y condiciones que seguidamente se detallan.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó aumentar el capital social en 33.667.392 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 16.833.696 nuevas acciones ordinarias de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en

circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta. Dicha ampliación de capital fue desembolsada mediante aportaciones no dinerarias, concretamente, las acciones que se emitieron para materializar la adquisición de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L.

La ampliación de capital no dineraria por importe de 33.667.392 euros, supuso valorar cada participación de las 701.404 existentes de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. en 48 euros (ello supone que por cada participación de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. que se ha aportado, se han percibido 24 acciones de nueva emisión), atendiendo a la valoración realizada por el órgano de Administración de la Compañía en fecha 20 de diciembre de 2018 y que se Anexa al presente Documento de Ampliación Completo (anexo III), apoyándose en el informe realizado por un experto independiente ajeno a las partes (anexo IV del presente Documento), de conformidad con lo establecido en el artículo 69. b) de la Ley de Sociedades de Capital.

#### **Capital resultante de la operación:**

Tras la ampliación de capital, elevada a público ante el Notario de Madrid, D. José Manuel Hernández Antolín, el 21 de febrero de 2019, bajo número de su protocolo 797 e inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña el 12 de marzo de 2019 en el Tomo 3680, Sección General, Folio 43 vuelto, Hoja N° C-58178 e Inscripción 2ª, el capital social de la sociedad es de 41.816.530 euros y está dividido en un total de 20.908.265 acciones ordinarias nominativas, con un valor nominal de 2 euros cada una de ellas, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente suscritas y desembolsadas, con idénticos derechos, constituyendo una única clase y serie.

#### **Incorporación a negociación:**

Tal y como se ha acordado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 20 de febrero de 2019, la Sociedad solicitará la incorporación a negociación en MAB Empresas en Expansión de la totalidad de las acciones estimando que, salvo imprevistos, las nuevas acciones serán incorporadas al MAB una vez realizada la inscripción de las acciones nuevas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la publicación del presente Documento de Ampliación Completo.

#### **2.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital**

---

No aplica.

### 2.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración

La ampliación de capital, que consistió en la emisión de 16.833.696 nuevas acciones, ha sido suscrita por la totalidad de los socios de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L.:

<b>ACCIONISTA</b>	<b>Acciones</b>
D. David Carro Meana	13.529.064
Blue Perkins Gestión, S.L.	827.424
D. José Fernando Álvarez González	452.136
D. Domingo José García Coto	294.480
D. Luis Manuel Bejerano Gómez	288.480
Samaro 298, S.L.	225.000
Tourist Cruise, S.L.	217.488
Rolen Ferlo, S.L.	216.816
DCM Asesores, Dirección y Consultoría de Mercados, S.L.	187.512
Daunia Resort, S.L.	80.760
Desarrollos Logísticos Gallegos, S.L.	75.000
Gestionendima, S.L.	75.000
Rock&Kinas, S.L.	75.000
Doña Sandra López Villasuso	49.992
Gestión Inmobiliaria y Asesoramiento Integral de Empresas de Lugo, S.L.	37.512
Luanda Develops, S.L.	37.512
Capitalia, S.L.	37.344
Estradas da Granxa 6, S.L.	33.024
Adescare, S.A.	31.176
Construcciones J.Souto, S.L.	31.704
Russian City in Spain, S.L.	18.768
Udekta Capital, S.A.	12.504
<b>Total</b>	<b>16.833.696</b>

Éstos han asumido el compromiso de no enajenar sus títulos sin permiso del Consejo de Administración de IFFE FUTURA en el plazo de 24 meses a computar desde el 20 de febrero de 2019.

Asimismo, existe un compromiso con Don José Pavón Olid (anterior presidente de la Compañía y consejero de IFFE FUTURA) de no vender sus acciones (directas o indirectas) sin el consentimiento de Don David Carro Meana.

Dichos accionistas, representan un 85,5% del capital de la sociedad, por lo que el Free-float de la Compañía es del 14,5% del capital social que no está sujeto a ninguna limitación de transmisibilidad.

Fruto de su integración, el accionariado de IFFE FUTURA tiene a finales de mayo la siguiente estructura:

ACCIONISTA	Acciones	% capital social
D. David Carro Meana. Presidente del Consejo de Administración	13.529.064	64,71%
Dña. Marta Prat Sánchez (participacion indirecta)	1.130.517	5,41%
D. Víctor Manuel Rodríguez Martín	1.045.413	5,00%
D. José Pavón Olid (participacion indirecta). Consejero	1.045.413	5,00%
D. José Fernando Álvarez González. Consejero	452.136	2,16%
D. Luis Manuel Bejerano Gómez. Consejero	288.480	1,38%
Autocartera	1.700.288	8,13%
Otros (< 5% del capital social cada uno)	1.716.954	8,21%
<b>Total</b>	<b>20.908.265</b>	<b>100,00%</b>

*Doña Marta Prat Sánchez tiene una participación indirecta del 5,41% a través de su participación en las siguientes empresas: Rolén Ferlo, S.L., Daunia Resort, S.L., Tourist Cruise, S.L., Blue Perkins Gestión, S.L., Rock&Kinas, S.L. y Russian City in Spain, S.L.*

*Don José Pavón Olid ostenta el 100% de la sociedad Marqués de Arlaban, S.L.U., accionista de IFFE FUTURA con un 0,22%, y es administrador único de las siguientes compañías que participan en IFFE FUTURA con un 4,78% adicional: Cuentas Money Gram Europa, S.L., Knobaneuropa, S.L., Cuentas Financieras Nickel, S.L., Communiters Partners, S.L., y Valores y Rentas Cotizadas, S.L.*

#### **2.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación**

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital y en el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U., ("Iberclear"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad, nº1, y de sus entidades participantes autorizadas.

Las acciones son nominativas y están expresadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se emiten con ocasión de la ampliación de capital serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que el aumento de capital no dinerario se declare suscrito y desembolsado en la forma anteriormente expresada.

## **2.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-EE**

---

Las acciones emitidas en virtud de la ampliación de capital pueden ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo distintos de los descritos en el apartado 2.3. anterior.

## **3 OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

---

No existen otras informaciones de interés relevantes a fecha del presente Documento.

## **4 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS ASESORES**

---

### **4.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor**

---

IFFE FUTURA, S.A. designó con fecha 22 de febrero de 2019, a GVC GAESCO BEKA, S.V., S.A., como Asesor Registrado, cumpliendo así el requisito fijado en la Circular 2/2018 del MAB-EE. En dicha Circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación al MAB para Empresas en Expansión y en todo momento mientras la Sociedad esté presente en dicho mercado.

GVC GAESCO BEKA, S.V., S.A., con domicilio social en Madrid, c/ Fortuny 17 se constituyó en Barcelona el día 21 de noviembre de 2.008 por tiempo indefinido y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.372, Folio 212, Hoja N° M-657.514, Inscripción 2ª.

GVC GAESCO BEKA, S.V., S.A., actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

IFFE FUTURA y GVC GAESCO BEKA, S.V., S.A., declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del de Asesor Registrado descrito en el presente apartado.

**4.2 En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora**

---

Como anexo IV del presente Documento, se incorpora el informe realizado por un experto independiente ajeno a las partes, de conformidad con lo establecido en el artículo 69. b) de la Ley de Sociedades de Capital.

**4.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el MAB-EE**

---

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento de Ampliación Completo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento en relación con la operación de ampliación de capital objeto del presente Documento de Ampliación Completo:

- (i) GVC GAESCO BEKA, S.V., S.A., ha prestados servicios de asesoramiento como entidad agente a la Sociedad.

## **5 ANEXOS**

---

### **ANEXO I: Información financiera anual auditada 2018 de Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A. (actualmente IFFE FUTURA, S.A.)**



**IFFE FUTURA, S.A.**

**26 de abril de 2019**

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), ponemos en su conocimiento la siguiente información relativa al ejercicio 2018 de PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A., actualmente IFFE FUTURA, S.A.

1. Información financiera anual del ejercicio 2018.
  - a. Análisis de la cuenta de resultados.
  - b. Análisis del balance de situación.
  - c. Hechos posteriores al cierre.
2. Informe de Auditoría y cuentas anuales 2018.
3. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno.

IFFE FUTURA, S.A. se originó con la integración de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. (IFFE, S.L.) y la antigua Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A., mediante la aportación de la primera en el aumento de capital social no dinerario acordado en la Junta de Accionistas celebrada el pasado día 20 de febrero de 2019.

En los próximos días se presentará ante el mercado el pertinente Documento de Ampliación Completo que permita la incorporación a cotización de las nuevas acciones emitidas por la Sociedad con motivo del aumento de capital realizado en la pasada Junta General Extraordinaria de Accionistas.

Las cuentas anuales presentadas a continuación se corresponden con el ejercicio 2018 de Promociones Renta y Mantenimiento, S.A. y han sido aprobadas por el anterior Consejo de Administración de la Sociedad.

En Oleiros (A Coruña), a 26 de abril de 2019

IFFE FUTURA, S.A.  
David Carro Meana  
Presidente

## 1. Información financiera anual del ejercicio 2018

El siguiente informe tiene como objetivo presentar los estados financieros del año 2018, realizando una comparativa con los datos del ejercicio anterior.

### a. Análisis de la cuenta de resultados

A continuación, se muestra la cuenta de pérdidas y ganancias de Promorent correspondiente al ejercicio 2018, así como su comparativa con el ejercicio 2017:

<b>Promorent</b>		
<b>Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>Ingresos</b>	137.271,53	87.530,87
<b>Aprovisionamientos</b>	(13.035,04)	(2.464,28)
<b>Otros ingresos de explotación</b>	-	7,95
<b>Gastos de personal</b>	(41.649,51)	(46.161,71)
<b>Otros gastos de explotación</b>	(125.613,25)	(114.874,85)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	(56.125,91)	(43.983,75)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	504.038,49	(155.482,57)
<b>Otros resultados</b>	232,30	26.818,06
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>405.118,61</b>	<b>(248.610,28)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	3.940,49	5.683,55
<b>Gastos financieros</b>	(4.677,90)	(2.980,51)
<b>Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros</b>	-	(0,06)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(737,41)</b>	<b>2.702,98</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>404.381,20</b>	<b>(245.907,30)</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>404.381,20</b>	<b>(245.907,30)</b>

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2018 alcanzó los 87.530,87 euros. Si bien el porcentaje de ocupación de los activos alquilados fue mayor en el ejercicio 2018 (85,59% versus 76,53% en el ejercicio 2017), los ingresos fueron menores debido a la reducción del número de inmuebles en ese año, como consecuencia de la aportación de activos realizada en el ejercicio 2017.

En línea con lo anterior, la partida de aprovisionamientos se redujo un 81%, situándose en los 2.464,28 euros.

La partida de deterioro por enajenaciones de inmovilizado recogía en el ejercicio 2017, entre otros, la plusvalía obtenida por la venta del local comercial situado en la calle Puerto de Balbarán de Madrid por importe de 750.000 euros. El valor en libros por el que estaba registrado el bien en la contabilidad de la Compañía era de 252.787,36 euros.

En el ejercicio de 2018 esta partida incluye las diferencias negativas entre el valor contable y las tasaciones de inmuebles realizadas para la aportación de la totalidad de los inmuebles a la sociedad Renta y Valores 80 Socimi, S.A. realizada en diciembre de 2018.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de Promorent al cierre de 2018 fue de 245.907,30 euros en negativo.

#### b. Análisis del balance de situación

En la siguiente tabla se expone el balance de la Compañía a 31 de diciembre de 2018, así como su comparativa con el ejercicio anterior:

<b>Promorent</b>		
<b>Balance (€)</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>3.720.814,47</b>	<b>284.436,98</b>
Inmovilizado intangible	98.972,30	82.476,98
Inmovilizado material	33.215,93	
Inversiones inmobiliarias	3.585.926,24	
Inversiones financieras a largo plazo	2.700,00	201.960,00
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>3.289.989,95</b>	<b>6.004.527,72</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	20.431,82	23.486,35
<i>Cientes por ventas y prestaciones de servicios</i>	18,00	15.192,51
<i>Otros deudores</i>	20.413,82	8.293,84
Inversiones financieras a corto plazo	2.983.603,99	5.914.378,82
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	285.954,14	66.662,55
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>7.010.804,42</b>	<b>6.288.964,70</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>6.740.960,24</b>	<b>6.243.033,69</b>
Fondos Propios	6.740.960,24	6.243.033,69
Capital	8.149.138,00	8.149.138,00
Reservas	-15.157,40	(15.157,40)
Resultado negativo de ejercicios anteriores	-1.797.401,56	(1.645.039,61)
Resultado del ejercicio	404.381,20	-245.907,30
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>190.116,11</b>	
Deudas a L/P	190.116,11	
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	190.116,11	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>79.728,07</b>	<b>45.931,01</b>
Deudas a C/P	29.078,82	12.100,00
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	21.734,20	
<i>Otras deudas a C/P</i>	7.344,62	12.100,00
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	50.649,25	33.831,01
<i>Otros acreedores</i>	50.649,25	33.831,01
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>7.010.804,42</b>	<b>6.288.964,70</b>

Tal y como se comunicó al Mercado en el hecho relevante de fecha 28 de diciembre de 2018, la Compañía aportó la totalidad de sus activos inmobiliarios (con sus cargas) a la sociedad Renta y Valores 80 Socimi, S.A., elevando a cambio su participación en la misma hasta el 46,36% del capital social de Renta y Valores 80 Socimi, S.A., incrementándose por tanto la partida de Inversiones financieras a corto plazo hasta los 5.914.378,82 euros.

Como consecuencia de lo anterior, la Compañía no presenta a cierre de 2018 deudas a corto ni a largo plazo con entidades de crédito, pues las mismas recogían dos préstamos hipotecarios.

La partida de inversiones financieras a largo plazo recoge la participación de la Sociedad en la compañía Comptes Perks PFP, S.A., de la que ostenta el 99% de su capital social.

### **c. Hechos posteriores al cierre.**

El pasado 3 de diciembre de 2018, se comunicó al mercado que el Consejo de Administración de la Sociedad había recibido una comunicación firmada por accionistas de PROMORENT titulares, en su conjunto, de una participación representativa de 96% del capital social, por la que informaron de que habían alcanzado un acuerdo con el socio mayoritario de la Compañía Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. (IFFE) titular de participaciones representativas del 80% de su capital social, y en la que se comprometían a dar todos los pasos conducentes a la aprobación de una ampliación de capital no dineraria en PROMORENT en la que se aportase entre el 80% y el 100% de las participaciones sociales de IFFE.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de PROMORENT celebrada el 20 de febrero de 2019, aumentó el capital social con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe total de 33.667.392 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 16.833.696 acciones ordinarias nuevas de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, y que fue totalmente suscrito por los socios de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. mediante la aportación del 100% de sus participaciones sociales en Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L.

La Junta General Extraordinaria aprobó, entre otros, ampliar el objeto social de la Compañía, así como el cambio de denominación social a IFFE FUTURA, S.A. Asimismo, se acordó solicitar la exclusión de negociación de las acciones en el segmento de Socimis y la posterior admisión en el Segmento de Empresas en Expansión del Mercado Alternativo Bursátil.

En relación con la participación en Renta y Valores 80 Socimi, S.A., cabe señalar que tras el cierre del ejercicio 2018, en febrero de 2019 se realizaron una serie de operaciones en virtud las cuales IFFE FUTURA adquirió en autocartera 1.828.170 acciones propias (hecho relevante de fecha 25 de febrero de 2019). A cambio de las mismas, la Sociedad entregó en permuta la totalidad de las 147.555 acciones que mantenía en su balance de la empresa Renta y Valores 80 Socimi, S.A. y que representaba el 46,36% de dicha sociedad.

## 2. Informe de Auditoría y cuentas anuales 2018

**GIMENO AUDITORES, S.L.P.**  
**Sociedad de Auditoria de Cuentas**

C/ Doce de Octubre, 5 – Local  
Teléf: 91 574 28 03 – Email: [correo@gimenoauditores.es](mailto:correo@gimenoauditores.es)  
28009 - Madrid

**“PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A.”**

**AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**  
**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL**  
**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

**GIMENO AUDITORES, S.L.P.** Sociedad de Auditoría, Miembro Numerario del Registro Oficial de Auditores de Cuentas del Ministerio de Economía y Hacienda (**ROAC**), número **S-1959**, emite el siguiente:

## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los accionistas de PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. [por encargo del Consejo de Administración]

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales de PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, 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.

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 a 31 de diciembre de 2018, así como de los resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación, se identifica en la nota 2 de la memoria y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

### **Cuestiones clave de la auditoría**

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

#### Relevancia de los deterioros y resultados por enajenaciones de inmovilizado

- Descripción: La cifra de resultados por enajenación de inmovilizado material es muy significativa en cuanto que supone la principal partida de la cuenta de Pérdidas y Ganancias y en este ejercicio la sociedad ha dado de baja todo su inmovilizado material, por lo que consideramos que este es un riesgo significativo de incorrección material.
- Respuesta de auditoría: Nuestro trabajo en relación con este riesgo ha consistido en obtener evidencia adecuada y suficiente de las bajas contabilizadas y la inspección de la documentación relacionada con las mismas.

#### Riesgos relacionados con partes vinculadas

- Descripción: Tal y como se indica en la nota 9 de la memoria adjunta, al cierre del ejercicio la cifra de participaciones en entidades vinculadas es de 6.114.138,82 euros lo que representa el 97% del total de activo de la sociedad. Estas operaciones se han realizado a nivel de sociedades vinculadas. Dada la relevancia de los importes involucrados y el grado de vinculación entre las contrapartes, hemos considerado estas operaciones como un área significativa de riesgo en nuestra auditoría.
- Respuesta de auditoría: en respuesta a dicho riesgo significativo, y entre otros procedimientos realizados, nuestras pruebas han consistido en el análisis de las escrituras y contratos firmados entre las partes, comprobando que las operaciones contabilizadas corresponden a los términos pactados, tanto por su naturaleza como por su precio. Adicionalmente, consideramos su adecuación y cumplimiento con la legislación en vigor. También consideramos la idoneidad de la información revelada en las cuentas anuales de acuerdo con el marco normativo aplicable.

### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad del Consejo de Administración de la sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma.

Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

Los administradores son los 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 la sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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.

Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

**GIMENO AUDITORES, S.L.P.**

**Sociedad de Auditoria de Cuentas**

**R.O.A.C. S1959**

Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

GIMENO AUDITORES, S.L.P.

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S-1959

**REA**  
**auditores**

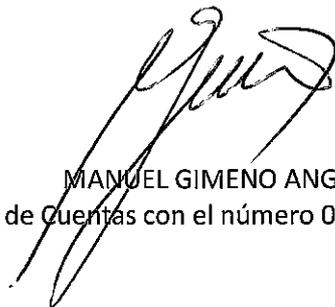
Miembro ejerciente

**GIMENO**  
**AUDITORES, SLP**

Año: 2019  
Número: 14.816/19

Importe: 30 euros

**economistas**  
Colegiados



MANUEL GIMENO ANGUELU

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número 03.271

En Madrid, a 19 de febrero de 2019

**PROMOCIONES RENTA Y  
MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A.**

**Cuentas Anuales**

**Ejercicio 2018**

## Balance de Situación "Activo" a 31 de diciembre de 2018 y 2017 "PROMORENT SOCIMI, SA"

	Nota	31/12/2018	31/12/2017
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>284.436,98</b>	<b>3.720.814,47</b>
<b>I. Inmovilizado Intangible</b>	<b>7</b>	<b>82.476,98</b>	<b>98.972,30</b>
2. Concesiones		82.476,98	98.972,30
5. Aplicaciones Informáticas		0	0,00
<b>II. Inmovilizado material</b>	<b>5</b>	<b>0,00</b>	<b>33.215,93</b>
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		0,00	33.215,93
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>0,00</b>	<b>3.585.926,24</b>
1. Terrenos		0,00	2.906.830,82
2. Construcciones		0,00	679.095,42
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>9.1</b>	<b>201.960,00</b>	<b>2.700,00</b>
1. Instrumentos d patrimonio		201.960,00	0,00
3. Valores representativos de deudas		0,00	1.500,00
5. Otros activos financieros		0,00	1200,00
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>6.004.527,72</b>	<b>3.289.989,95</b>
<b>II. Deudores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>23.486,35</b>	<b>20.431,82</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		15.192,51	18,00
3. Deudores varios		0,00	15.304,64
6. Otros créditos con Administraciones Públicas	<b>10.1</b>	8.293,84	5.109,18
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>9.1</b>	<b>5.914.378,82</b>	<b>2.983.603,99</b>
1. Acciones y Participaciones en patrimonio		5.912.178,82	2.630.408,99
5. Otros activos financieros		2.200,00	353.195,00
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>66.662,55</b>	<b>285.954,14</b>
1. Tesorería		66.662,55	285.954,14
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>6.288.964,70</b>	<b>7.010.804,42</b>

El Balance al 31 de diciembre de 2017 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos. Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante de los Balances al 31 de diciembre de 2018 y 2017. Madrid 30 de enero de 2019

### Consejo de Administración

Presidente: JOSE PAVON OLID

secretario: ALFREDO GODINO ROLDAN

Vicepresidente: IVAN PAVON CASTRO

Vocal: FELIX ANGEL BELLON GUIJARRO

Vocal; ANGEL BELLON POBLACIONES

## Balance de Situación "Pasivo" a 31 de diciembre de 2018 y 2017 "PROMORENT SOCIMI, SA"

	Nota	31/12/2018	31/12/2017
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>6.243.033,69</b>	<b>6.740.960,24</b>
<b>A-1) Fondos propios</b>	<b>10</b>	<b>6.243.033,69</b>	<b>6.740.960,24</b>
<b>I. Capital</b>		<b>8.149.138,00</b>	<b>8.149.138,00</b>
1. Capital escriturado		8.149.138,00	8.149.138,00
2. (Capital no exigido)		0	0
<b>III. Reservas</b>		<b>-15.157,40</b>	<b>-15.157,40</b>
1. Legal y estatutarias		2.580,64	2.580,64
2. Otras Reservas		-17.738,04	-17.738,04
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>-1.645.039,61</b>	<b>-1.797.401,56</b>
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores		-1.645.039,61	-1.797.401,56
<b>VII. Resultado del ejercicio</b>	<b>3</b>	<b>-245.907,30</b>	<b>404.381,20</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>0,00</b>	<b>190.116,11</b>
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	<b>9.2</b>	<b>0,00</b>	<b>190.116,11</b>
2. Deudas con entidades de crédito		0,00	190.116,11
5. Otros pasivos financieros		0,00	0,00
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>45.931,01</b>	<b>79.728,07</b>
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	<b>9.2</b>	<b>12.100,00</b>	<b>29.078,82</b>
2. Deudas con entidades de crédito		0,00	21.734,20
3. Otras deudas a corto plazo		12.100,00	7.344,62
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>7</b>	<b>33.831,01</b>	<b>50.649,25</b>
1. Proveedores		0,00	0,00
3. Acreedores Varios		30.304,59	50.649,25
6. Otras deudas con Administraciones públicas	<b>10.1</b>	3.526,42	0,00
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>6.288.964,70</b>	<b>7.010.804,42</b>

El Balance al 31 de diciembre de 2017 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos. Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante de los Balances al 31 de diciembre de 2018 y 2017. Madrid 30 de enero de 2019

### Consejo de Administración

Presidente: JOSE PAVON OLID



secretario: ALFREDO GODINO ROLDAN



Vicepresidente: IVAN PAVON CASTRO

Vocal: ANGEL BELLON POBLACIONES



Vocal: FELIX ANGEL BELLON GUIJARRO




## Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2018 y 2017 "PROMORENT SOCIMI, SA"

	Nota	31/12/2018	31/12/2017
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	11	87.530,87	136.735,86
b) Prestación de servicios		87.530,87	136.735,86
<b>4. Aprovisionamientos</b>	11	-2.464,28	-13.035,04
c) Trabajos realizados por otras empresas		-2.464,28	-13.035,04
<b>5. Otros Ingresos de explotación</b>		7,95	535,67
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		7,95	535,67
<b>6. Gastos de personal</b>		-46.161,71	-41.649,51
a) Sueldos, salarios y asimilados		-34.758,00	-30.064,22
b) Cargas sociales	11	-11.015,54	-9.485,29
f) Otros gastos sociales	11	-388,17	-2.100,00
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	11	-114.874,85	-125.613,25
a) Servicios exteriores		-111.474,74	-110.988,62
b) Tributos		-3.400,11	-14.624,63
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	5	-43.983,75	-56.125,91
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		-155.482,57	504.038,49
b) Resultado por enajenaciones y otras		-155.482,57	504.038,49
beneficios		442.210,16	618.940,14
pérdidas		-597.692,73	-114.901,65
<b>13. Otros Resultados</b>		26.818,06	232,30
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		-248.610,28	405.118,61
<b>12. Ingresos financieros</b>		5.683,55	3.940,49
b) De valores negociables y otros instrumento financieros		5.683,55	3.940,49
b2) De terceros		5.683,55	3.940,49
<b>13. Gastos financieros</b>		-2.980,51	-4.677,90
b) Por deudas con terceros		-2.980,51	-4.677,90
<b>16. Deterioro y resultado por enajenación instrumentos financieros</b>		-0,06	0,00
a) Deterioros y pérdidas		-0,06	0,00
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		2.702,98	-737,41
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		-245.907,30	404.381,20
<b>17. Impuesto sobre beneficios</b>		0,00	0,00
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		-245.907,30	404.381,20
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	10	-245.907,30	404.381,20

La cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2017 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos. Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante de los Balances al 31 de diciembre de 2018 y 2017. Madrid 30 de enero de 2019

### Consejo de Administración

Presidente: JOSE PAVON OLID

Vicepresidente: IVAN PAVON CASTRO

Vocal: ANGEL BELLON POBLACIONES

secretario: ALFREDO GODINO ROLDAN

Vocal: FELIX ANGEL BELLON GÚJARRO

## Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 de "PROMORENT SOCIMI, SA"

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018			
	NOTA	31/12/2018	31/12/2017
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	-245.907,30	404.381,20
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		0	0
B) Total gastos e ingresos imputados directamente en el patrimonio neto		0	0
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		0	0
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		0	0
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>3</b>	<b>-245.907,30</b>	<b>404.381,20</b>

El Estado de ingresos y gastos reconocidos al 31 de diciembre de 2017 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos. Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante de los Balances al 31 de diciembre de 2018 y 2017. Madrid a 30 de enero de 2019

### Consejo de Administración

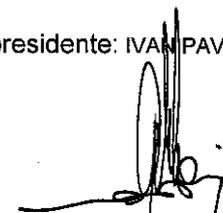
Presidente: JOSE PAVON OLID



secretario: ALFREDO GODINO ROLDAN



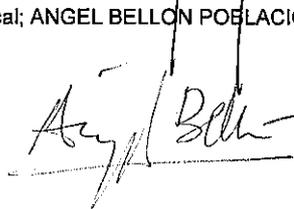
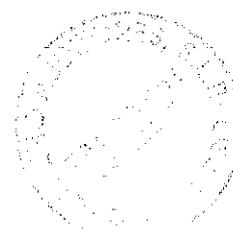
Vicepresidente: IVAN PAVON CASTRO



Vocal: FELIX ANGEL BELLON GUIJARRO



Vocal: ANGEL BELLON POBLACIONES

<b>B. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL 31 de diciembre de 2018</b>					
	Capital escriturado	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2016</b>	8.149.138,00	-15.157,40	-1.739.658,85	-57.742,71	6.336.579,04
I. Ajustes por cambios de criterio 2016					
II. Ajustes por errores 2016					
<b>B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017</b>	8.149.138,00	-15.157,40	-1.739.658,85	-57.742,71	6.336.579,04
I. Total ingresos y gastos reconocidos.				404.381,20	404.381,20
II. Operaciones con socios o propietarios.					
III. Otras variaciones del patrimonio neto			-57.742,71	-57.742,71	
<b>C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2017</b>	8.149.138,00	-15.157,40	-1.797.401,56	404.381,20	6.740.960,24
I. Ajustes por cambios de criterio 2017					
II. Ajustes por errores 2017					
<b>D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018</b>	8.149.138,00	-15.157,40	-1.797.401,56	404.381,20	6.740.960,24
I. Total ingresos y gastos reconocidos.				-245.907,30	-245.907,30
II. Operaciones con socios o propietarios.				-252.019,25	-252.019,25
III. Otras variaciones del patrimonio neto			152.361,95	-152.361,95	0,00
<b>E. SALDO, al 30 de junio de 2018</b>	8.149.138,00	-15.157,40	-1.645.039,61	-245.907,30	6.243.033,69

Madrid 30 de enero de 2019

**Consejo de Administración**

Presidente: JOSE PAVON OLID



secretario: ALFREDO GODINO ROLDAN



Vicepresidente: IVAN PAVON CASTRO



Vocal: FELIX ANGEL BELLON GUIJARRO

Vocal: ANGEL BELLON POBLACIONES





## Estado de Flujos de Efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 "PROMORENT SOCIMI, SA"

	NOTAS	31/12/2018	31/12/2017
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	245.907,30	404.381,20
2. Ajustes del resultado		43.983,75	56.863,32
a) Amortización del inmovilizado (+)	5	43.983,75	56.125,91
g) Ingresos Financieros		0,00	-3.940,49
h) Gastos financieros (+)		0,00	4.677,90
3. Cambios en el capital corriente		-19.872,77	-19.378,96
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		-3.054,53	-18.467,50
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		-16.818,24	-911,46
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		0,00	-737,41
a) Pagos de intereses (-)		0,00	-4.677,90
c) Cobro de intereses (+)		0,00	3.940,49
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación 1+2+3+4		221.796,32	441.128,15
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
6. Pagos por inversiones (-)		-166.948,84	0,00
c) Inmovilizado material	5	32.311,16	0,00
e) Otros activos financieros	5	-199.260,00	0,00
7. Cobros por desinversiones (+)		628.567,75	2.936.794,75
c) Inmovilizado material		0,00	9.879,29
d) Inversiones Inmobiliarias		3.559.342,58	2.926.915,46
e) Otros activos financieros		-2.930.774,83	2.926.915,46
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (+/-) 6+7		461.618,91	2.936.794,75
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		0,00	-2.961.338,39
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-207.094,93	-167.747,79
a) Emisión	9	4.755,38	-319.509,91
a4) Otras deudas (+)		4.755,38	-151.762,12
b) Devolución y aportación	9	-211.850,31	-167.747,79
b2) Deudas con entidades de crédito (-)		-211.850,31	-151.762,12
b4) Otras deudas (-)		0,00	-15.985,67
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-252.019,25	0,00
a) Dividendos		-252.019,25	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación 9+10+11		-459.114,18	-3.129.086,18
<b>D) efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>		0,00	0,00
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		219.291,59	248.836,72
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>		285.954,14	37.117,42
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>		66.662,55	285.954,14

El Estado de Flujos de Efectivo al 31 de diciembre de 2017 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos. Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante de los Balances al 31 de diciembre de 2018 y 2017. Madrid 30 de enero de 2019.

**Consejo de Administración**

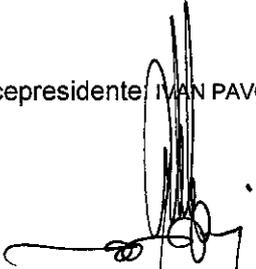


secretario: ALFREDO GODINO ROLDAN

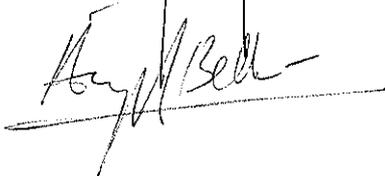
Presidente: JOSE PAVON OLID



Vicepresidente: IVAN PAVON CASTRO



Vocal: ANGEL BELLON POBLACIONES



Vocal: FELIX ANGEL BELLON GUIJARRO



# Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

## “PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, SA”

### Nota 1. Actividad de la Empresa

La sociedad PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. se constituyó en Madrid, el 11 de noviembre de 2011.

El domicilio social de PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. se encuentra en Madrid, calle Alcalá, nº 80, 5º Exterior C, y su C.I.F. es A-86249331.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 29411, folio 146 y hoja M-529389.

La sociedad cotiza en el MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB) desde el 4 de diciembre de 2013

Constituye el **objeto social** de la compañía:

1. La adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos señalados en la Ley de Impuesto sobre el Valor Añadido.
2. La tenencia de acciones/participaciones de otra SOCIMI o de entidades no residentes en territorio nacional, que tengan el mismo objeto social que aquellas y estén sometidas a un régimen similar al establecido en España para las SOCIMI en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
3. La tenencia de participaciones en otras entidades, residentes o no en territorio nacional, que tengan por objeto principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y que estén sometidas al mismo régimen legal establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere los artículos 3 de esta Ley.
4. La tenencia de acciones o participaciones en Entidades de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre. Las entidades no residentes antes referidas deben ser residentes en países o territorios con los que exista un efectivo intercambio de información tributaria, en los términos fijados en la Ley 36/2006 de 29 de noviembre. Los bienes inmuebles sitos en el extranjero de entidades no residentes deberán tener una naturaleza análoga a los situados en territorio español. Quedan excluidos de la consideración de bienes inmuebles los señalados en el apartado 3 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
5. La realización de actividades accesorias al arrendamiento de inmuebles, de conformidad con el Art. 2.6 de la Ley de SOCIMI, tales como construcción de inmuebles, aseguramiento, mantenimiento, vigilancia, limpieza, arrendamiento de inmuebles por cuenta de terceros y el asesoramiento legal, administrativo y fiscal de la actividad de arrendamiento de inmuebles. Todas estas actividades las podrá realizar también mediante la titularidad de participaciones en sociedades con idénticos y análogos objetos sociales.



La actividad actual de la empresa coincide con su objeto social.

La Entidad participa con un 99% en el capital social de la sociedad COMPTES PERKS, PFP, SA, que tiene un capital social de 180.000 euros, inscrita en el registro de la CNMV como Plataforma de Financiación Participativa.

No se han consolidados las cuentas de esta sociedad y Promorent Socimi SA debido su escasa incidencia como consecuencia de la no existencia de actividad de COMPTES PERKS PFP, SA ya que no han finalizado los proyectos informáticos para la legalización de la plataforma.

La Entidad no participa en otras sociedades con las cuales se pueda establecer una relación de grupo o asociada de acuerdo con los requisitos establecidos en el Art.42 del Código de Comercio y en las Normas 13ª y 15ª de la Tercera Parte del Real Decreto 1514/2008 por el que se aprobó el Plan General de Contabilidad, respecto a la obligatoriedad de formular cuentas anuales consolidadas.

La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro. Para la formulación de los estados financieros en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en la Nota 4.

## **Nota 2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales**

### **1. IMAGEN FIEL**

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2018 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y el resto de disposiciones vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

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

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 28 de junio de 2018.

### **2. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS**

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

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

### **3. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE Y JUICIOS RELEVANTES EN LA APLICACIÓN DE POLÍTICAS CONTABLES.**

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios, significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.



#### 4. COMPARACION DE LA INFORMACION

Las Cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2017 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2018.

La Sociedad realizó la auditoria de las cuentas anuales del ejercicio 2017, así como también auditó las cuentas anuales de los ejercicios 2016, 2015, 2014 y 2013.

#### 5. AGRUPACION DE PARTIDAS

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

#### 6. ELEMENTOS RECOGIDOS EN VARIAS PARTIDAS

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

#### 7. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES

Durante el ejercicio 2018 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

#### 8. CORRECCION DE ERRORES

Las cuentas anuales del ejercicio 2018 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

#### 9. IMPORTANCIA RELATIVA

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2017.

### Nota 3. Aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado es la siguiente:

RESULTADO DEL EJERCICIO	-245.907,30	404.381,20
<b>TOTAL</b>	<b>-245.907,30</b>	<b>404.381,20</b>
A DIVIDENDOS	0,00	252.019,25
A COMPENSAR CON BENEFICIOS FUTUROS	-245.907,30	0,00
A COMPENSAR PERDIDAS ANTERIORES	0,00	152.361,95
<b>TOTAL</b>	<b>-245.907,30</b>	<b>404.381,20</b>

El resultado del ejercicio es neto de impuestos. El impuesto sobre beneficios devengado del ejercicio 2018 ha ascendido a 0,00 euros. El resultado del ejercicio es neto de impuestos. El impuesto sobre beneficios devengado del ejercicio 2017 ha ascendido a 0,00 euros.

El artículo 6 de la Ley 11/2009 por el que se regulan las SOCIMI establece las obligaciones de distribución de resultados. La forma de distribuir los dividendos a sus accionistas es la siguiente:

- a. El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009.
- b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones/participaciones a que se refiere el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009.
- c. Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

Durante el ejercicio 2014 se repartieron 14.261,00 euros de dividendos sobre los beneficios obtenidos en el año 2013 y en ejercicio de 2018 se repartieron 252.019,25 euros de dividendos sobre los beneficios obtenidos en 2017.

#### Nota 4. Normas de registro y valoración

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

##### 4.1.- Inmovilizado Intangible

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

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

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida.

Los activos intangibles que tienen vida útil definida se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

No existe ningún inmovilizado intangible con vida útil indefinida.

La amortización de los elementos del inmovilizado intangibles se hace de forma lineal durante su vida útil estimada, en función de los siguientes años:

Designación	Años	% Anual
Concesiones	10	10%
Aplicaciones Informáticas	5	20%
Otro inmovilizado intangible	10	10%

##### a) Concesiones

Los costes incurridos para obtener la concesión de operar en el Mercado alternativo Bursátil se amortizan linealmente en el periodo de concesión de 10 años. Si se dieran las circunstancias de incumplimiento de condiciones que hicieran perder los derechos derivados de esta concesión, el valor contabilizado para la misma se sanearía en su totalidad al objeto de anular su valor neto contable.



b) Aplicaciones informáticas.

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en este epígrafe los gastos de desarrollo de las páginas web (*siempre que esté prevista su utilización durante varios años*). La vida útil de estos elementos se estima en 5 años.

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.

#### 4.2.- Inmovilizado Material

En la actualidad no existen elementos en este apartado por haberse dado de baja en el ejercicio.

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiéndose éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

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 estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.



**4.3.- Inversiones inmobiliarias**

En la actualidad no existen elementos en este apartado por haberse dado de baja en el ejercicio.

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra

La pérdida de valor experimentada por los elementos de las inversiones inmobiliarias es corregida mediante las cuentas de amortizaciones. Se dota anualmente en función de los años de vida útil según método lineal.

	Amortización (años)	Porcentaje (%)
Construcciones	3	100

Si por alguna circunstancia, se observa una baja importante en el valor del bien a coste histórico y el valor de mercado en el momento de cierre del ejercicio se dotará el correspondiente deterioro.

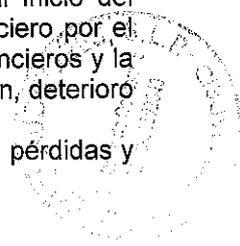
**4.4.- Arrendamientos**

4.4.1 Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento financiero se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en los apartados de inmovilizado material e inmaterial. Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

4.4.2 Para aquellos inmovilizados arrendados a la Sociedad.

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.



#### 4.4.3 En aquellos inmovilizados que la sociedad arrienda a terceros:

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.

### 4.5.- Instrumentos financieros

#### 4.5.1. Activos financieros

##### a) Clasificación y valoración

A efectos de su valoración, los activos financieros de los que PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, SA es propietario se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

##### a.1) Préstamos y partidas a cobrar

Son aquellos activos financieros que se originan por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa. Además, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones no comerciales que son definidos como aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo. No se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros para los cuales PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, SA pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio.

Tras el reconocimiento inicial, los activos financieros incluidos en esta categoría 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, aquellos créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, tanto en la valoración inicial como en la valoración posterior, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

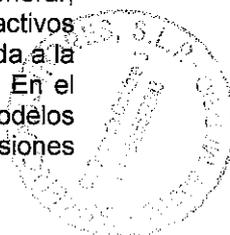
##### b) Deterioro de activos financieros

PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, SA evalúa periódicamente si los activos financieros o grupo de activos financieros están deteriorados.

##### b.1) Activos financieros contabilizados al coste amortizado (préstamos y partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento)

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros, contabilizados al coste amortizado, se haya deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo futuros estimados.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima que se van a generar, descontados al tipo de interés efectivo utilizado para su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las Cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se utilizan modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos. Para el caso de la categoría de inversiones



mantenidas hasta el vencimiento, como sustitutivo del valor actual de los flujos de efectivo futuros, se puede utilizar el valor razonable del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, SA.

Las correcciones valorativas por deterioro así como su reversión, cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del crédito que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

*c) Baja de activos financieros*

PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, SA da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se ceden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se transfieran de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evalúan comparando la exposición de PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, SA, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido.

Si PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, SA no hubiese cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios, el activo financiero se daría de baja cuando no se hubiese retenido el control del mismo, situación que se determina dependiendo de la capacidad del cesionario para transmitir dicho activo. Si PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, SA mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que esté expuesto a las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, y reconoce un pasivo asociado.

Cuando el activo financiero se dé de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, SA no da de baja los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida en las cesiones de activos financieros en las que ha retenido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

*4.5.2. Pasivos financieros*

*a) Clasificación y valoración*

Los pasivos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que sean directamente atribuibles forman parte de la valoración inicial para los pasivos financieros incluidos en la partida de débitos y partidas a pagar. Para el resto de pasivos financieros dichos costes se imputan a la Cuenta de pérdidas y ganancias.

*a.1) Débitos y partidas a pagar*

Son aquellos pasivos financieros que se originan por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa. Además, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones no comerciales que son definidos como aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros incluidos en esta categoría 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, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, tanto en la valoración inicial como en la valoración posterior, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

*b) Baja de pasivos financieros*

PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, SA procede a dar de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. También se procede a dar de baja los pasivos financieros propios que adquiera, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma, se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del Balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquél que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

#### **4.6.- Impuesto sobre beneficios**

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados y diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles excepto del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro



suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

La Sociedad el día 11 de septiembre de 2012 ha comunicado a la Agencia Tributaria su opción de aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades definido en el artículo 8 apartado 2 de la Ley 11/2009 sobre SOCIMI.

#### **4.7.- Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante la sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

#### **4.8.- Elementos medioambientales de naturaleza medioambiental**

Los administradores confirman que la Sociedad no tiene responsabilidad, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

#### **4.9.- Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal**

La Sociedad no tiene retribuciones comprometidas a largo plazo con el personal de la empresa.

#### **4.10.- Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.**

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad.



**Nota 5. Inmovilizado material.**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente

estado ejercicio actual	Ejercicio	maquinaria en viviendas	otro inmovilizado	inmovilizado en curso	INMOVILIZADO MATERIAL
SALDO INICIAL BRUTO		8.816,66	5.500,00	23.123,71	37.440,37
entradas		0,00	0,00	26.125,90	26.125,90
salidas		-8.816,66	-5.500,00	-49.249,61	-63.566,27
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>2018</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

AMORTIZACION ACUMULADA INICIAL		3.400,34	825,00	0,00	4.225,34
dotación		781,02	123,75	0,00	904,77
aumentos por adquisiciones		0,00	0,00	0,00	0,00
disminuciones por bajas		-4.181,36	-948,75	0,00	-5.130,11
<b>AMORTIZACION ACUMULADA FINAL</b>	<b>2018</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

estado ejercicio anterior	Ejercicio	maquinaria en viviendas	otro inmovilizado	inmovilizado en curso	INMOVILIZADO MATERIAL
SALDO INICIAL BRUTO		16.652,94	5.500,00	9.408,26	31.561,20
entradas		0,00	0,00	13.715,45	13.715,45
salidas		-7.836,28	0,00	0,00	-7.836,28
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>2017</b>	<b>8.816,66</b>	<b>5.500,00</b>	<b>23.123,71</b>	<b>37.440,37</b>

AMORTIZACION ACUMULADA INICIAL		4.400,02	660,00	0,00	5.060,02
dotación		1.276,44	165,00	0,00	1.441,44
aumentos por adquisiciones		0,00	0,00	0,00	0,00
disminuciones por bajas		-2.276,12	0,00	0,00	-2.276,12
<b>AMORTIZACION ACUMULADA FINAL</b>	<b>2017</b>	<b>3.400,34</b>	<b>825,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.225,34</b>

VALOR NETO		maquinaria en viviendas	otro inmovilizado	inmovilizado en curso	INMOVILIZADO MATERIAL
2018		0,00	0,00	0,00	0,00
2017		5.416,32	4.675,00	23.123,71	33.215,03

No existen costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación. No existen inversiones de inmovilizado material fuera del territorio nacional. No existen gastos financieros capitalizables.

No se han realizado correcciones valorativas por deterioro. No existen compromisos firmes de venta de inmovilizado material, no existen bienes en régimen de arrendamiento financiero.



**Nota 6. Inversiones inmobiliarias.**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente

Estado Inicial	2018	2017	2016	2015
<b>SALDO INICIAL BRUTO</b>		2.906.830,82	886.121,51	3.792.952,33
entradas		0,00	0,00	0,00
disminuciones por bajas		-2.906.830,82	-886.121,51	-3.792.952,33
correcciones valorativas		0,00	0,00	0,00
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>2018</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

<b>AMORTIZACION ACUMULADA INICIAL</b>		0,00	207.026,09	207.026,09
dotación		0,00	26.583,66	26.583,66
disminuciones por bajas		0,00	-233.609,75	-233.609,75
<b>AMORTIZACION ACUMULADA FINAL</b>	<b>2018</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Estado Inicial	2017	2016	2015	2014
<b>SALDO INICIAL BRUTO</b>		5.534.663,03	1.282.463,64	6.817.126,67
entradas		0	0	0
salidas		-2.627.832,21	-396.342,13	-3.024.174,34
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>2017</b>	<b>2.906.830,82</b>	<b>886.121,51</b>	<b>3.792.952,33</b>

<b>AMORTIZACION ACUMULADA INICIAL</b>		0,00	248.159,06	248.159,06
dotación		0,00	38.090,43	38.090,43
disminuciones por bajas		0,00	-79.223,40	-79.223,40
<b>AMORTIZACION ACUMULADA FINAL</b>	<b>2017</b>	<b>0,00</b>	<b>207.026,09</b>	<b>207.026,09</b>

		2018	2017	2016
		0,00	0,00	0,00
		2.906.830,82	679.095,42	3.585.926,24

No existen costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación. No existen inversiones inmobiliarias fuera del territorio nacional. No existen gastos financieros capitalizables.

No existen compromisos firmes de venta de inversiones inmobiliarias, no existen bienes en régimen de arrendamiento financiero.

No existen obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o reparaciones, mantenimiento o mejoras.



**Nota 7. Inmovilizado intangible.**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente

Estado de Situación	2018	2017	2016	2015
<b>SALDO INICIAL BRUTO</b>		164.953,62	2.468,36	167.421,98
entradas		0,00	0,00	0,00
salidas		0,00	0,00	0,00
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>2018</b>	<b>164.953,62</b>	<b>2.468,36</b>	<b>167.421,98</b>

<b>AMORTIZACION ACUMULADA INICIAL</b>		65.981,32	2.468,36	68.449,68
dotación		16.495,32	0,00	16.495,32
disminuciones por bajas		0,00	0,00	0,00
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA FINAL</b>	<b>2018</b>	<b>82.476,64</b>	<b>2.468,36</b>	<b>84.945,00</b>

Estado de Situación	2017	2016	2015	2014
<b>SALDO INICIAL BRUTO</b>		164.953,62	2.468,36	167.421,98
entradas		0,00	0,00	0,00
salidas		0,00	0,00	0,00
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>2017</b>	<b>164.953,62</b>	<b>2.468,36</b>	<b>167.421,98</b>

<b>AMORTIZACION ACUMULADA INICIAL</b>		49.486,00	2.369,64	51.855,64
dotación		16.495,32	98,72	16.594,04
disminuciones por bajas		0,00	0,00	0,00
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA FINAL</b>	<b>2017</b>	<b>65.981,32</b>	<b>2.468,36</b>	<b>68.449,68</b>

	2018	82.476,98	0,00	82.476,98
	2017	98.972,30	0,00	98.972,30

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa en el ejercicio presente o vaya a suponer en ejercicios futuros. No existen gastos financieros capitalizados. No hay activos afectos a garantías.

No se han contraído compromisos firmes de compra de inmovilizado intangible.

**Nota 8. Arrendamientos****8.1 Arrendamientos Financieros**

La Sociedad no actúa ni como arrendador ni como arrendatario en operaciones de esta naturaleza.

**8.2 Arrendamientos Operativo**

La información de los arrendamientos operativos que arrienda la Sociedad es la siguiente:

En la actualidad no existen bienes objeto de arrendamiento operativo al haber sido dados de baja en el ejercicio.



## Nota 9. Instrumentos Financieros

El valor en libros de cada una de las categorías de los activos financieros señalados en la norma de registro y valoración novena, de acuerdo con la siguiente estructura. Nota: no se incluyen los saldos con las Administraciones Públicas

### 9.1 Activos Financieros

#### 9.1.1. Activos del Balance a largo plazo

Activos financieros a largo plazo	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Activos financieros mantenidos para negociar	201.960,00	0,00	0,00	201.960,00
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos financieros a coste	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>31/12/2018</b>	<b>201.960,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>201.960,00</b>
Activos financieros mantenidos para negociar	1.500,00	0,00	1.200,00	2.700,00
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos financieros a coste	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2.017</b>	<b>1.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.200,00</b>	<b>2.700,00</b>

#### 9.1.2. Activos del Balance a corto plazo

Activos financieros a corto plazo	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Activos financieros mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	92.348,90	92.348,90
Activos financieros a coste	5.912.178,82	0,00	0,00	5.912.178,82
<b>31/12/2018</b>	<b>5.912.178,82</b>	<b>0,00</b>	<b>92.348,90</b>	<b>6.004.527,72</b>
Activos financieros mantenidos para negociar	0,00	0,00	306.385,96	306.385,96
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	353.195,00	353.195,00
Activos financieros a coste	2.630.408,99	0,00	0,00	2.630.408,99
<b>2017</b>	<b>2.630.408,99</b>	<b>0,00</b>	<b>659.580,96</b>	<b>3.289.989,95</b>

Con fecha 27 de diciembre de 2018, la Sociedad acudió a la ampliación de capital mediante aportaciones no dinerarias de RENTA Y VALORES 80 SOCIMI, S.A. por un importe de 3.276.160 euros, mediante la suscripción de 81.904 acciones con un valor nominal de 40 euros cada una.

PROMORENT suscribió íntegramente dicha ampliación de capital mediante la aportación de los siguientes activos inmuebles inmobiliarios a RENTA Y VALORES 80 SOCIMI, S.A.:

Local nº 1 sótano C/ Rincón 1 GUIJUELO  
 Local nº 2 bajo C/ Rincón 1 GUIJUELO  
 C/ Clara Campoamor 23 ALICANTE  
 Rustica Parcela 2 Pol. 13 NAVALAGAMELLA  
 Rustica Parcela 4 Pol. 13 NAVALAGAMELLA  
 Vda. nº 32 Pº Carlos III 26 EL ESCORIAL



C/ Alcalá 80 3 Int. Drcha MADRID  
 C/ Alcalá 80 1 Ext. Izd. MADRID  
 C/ Alcalá 80 3 Ext. Drcha. MADRID  
 C/ Alcalá 80 3 Ext. Izd. MADRID

Tras esta operación, PROMORENT obtiene una participación del 46,36 % en el capital social de RENTA Y VALORES 80 SOCIMI, S.A. Es importante subrayar que RENTA Y VALORES 80 SOCIMI, S.A. tiene como administrador único a D. José Pavón Olid, a su vez presidente del Consejo de Administración y accionista de control de PROMORENT.

Las cuentas anuales de la sociedad RENTA Y VALORES 80 SOCIMI S.A. de ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017 se encuentran pendientes de inscripción en el Registro mercantil de Madrid.

### 9.1.3. Clasificación por vencimientos:

	Vencimiento	Vencimiento	Total
	< 1 año	> 5 año	
Inversiones financieras	2.200,00	0,00	2.200,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	23.486,35	0,00	23.486,35
Clientes por ventas y prestación de servicios	15.192,51		15.192,51
Deudores diversos	8.293,84		8.293,84
<b>S.U.M.A. T.O.T.A.L.</b>	<b>25.686,35</b>	<b>0,00</b>	<b>25.686,35</b>

No se han producido correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

La información del efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es la siguiente:

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Tesorería	66.662,55	285.954,14
Otros Activos líquidos equivalentes	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>66.662,55</b>	<b>285.954,14</b>

### 9.2 Pasivos Financieros

El valor en libros de cada una de las categorías de los pasivos financieros señalados en la norma de registro y valoración novena, de acuerdo con la siguiente estructura

#### 9.2.1. Pasivos del Balance a largo plazo

	Principales	Principales	Principales	Otros
	deudas	deudas	deudas	deudas
Pasivos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	0,00	0,00
Pasivos financieros mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>31/12/2018</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Pasivos financieros a coste amortizado	190.116,11	0,00	0,00	190.116,11
Pasivos financieros mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL 2017</b>	<b>190.116,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>190.116,11</b>

**9.2.2 Pasivos del Balance a corto plazo**

Pasivos financieros a corto plazo	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones financieras reconocidas	Salvados y otros	TOTAL
Pasivos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	45.931,01	45.931,01
Pasivos financieros mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>31/12/2018</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>45.931,01</b>	<b>45.931,01</b>
Pasivos financieros a coste amortizado	21.734,20	0,00	7.344,62	29.078,82
Pasivos financieros mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL 2017</b>	<b>21.734,20</b>	<b>0,00</b>	<b>7.344,62</b>	<b>29.078,82</b>

No existen deudas con garantía real:

**9.2.3. Clasificación por vencimientos:**

ejercicio actual	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	6 años	7 años	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras deudas	12.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.100,00
Deudas con emp. grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores comerciales no corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores comerciales	33.831,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.831,01
<i>Proveedores</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Otros Acreedores</i>	<i>33.831,01</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>33.831,01</i>
<b>TOTAL 2018</b>	<b>45.931,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>45.931,01</b>

**9.2.4. Impagos e incumplimientos de condiciones contractuales:**

Durante el ejercicio actual no se ha producido impago de los principales o intereses de préstamos. Han sido cancelados en su totalidad en el ejercicio.

Durante el presente ejercicio no se ha producido un incumplimiento contractual con las deudas con entidades de crédito que tiene la Sociedad en su balance.

**9.2.5. Detalle de préstamos hipotecarios:**

Al 31 de diciembre de 2018 no existen Préstamos Hipotecarios al haber sido cancelados en su totalidad.

**9.3 Información sobre naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros.**

**9.3.1. Riesgo de mercado:** La Sociedad no se encuentra expuesta a riesgos de mercado por activos no financieros.



**9.3.2. Riesgo de tipo de cambio:** La Sociedad no se encuentra expuesta a riesgos de tipos de cambio ya que no opera en el mercado internacional.

**9.3.3 Riesgo de crédito:** Los activos financieros de la Sociedad están compuestos principalmente por deuda crediticia a empresas relacionadas. La Sociedad estima que no tiene un riesgo de crédito significativo sobre sus activos financieros.

**9.3.4 Riesgo de liquidez:** La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado. Los activos y pasivos financieros se muestran en las notas 9.1 y 9.2.

## Nota 10. Fondos propios

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos Propios", durante los ejercicios 2018 y 2017, ha sido el siguiente:

	31-dic-18	31-dic-17
<b>Capital</b>	<b>8.149.138,00</b>	<b>8.149.138,00</b>
Capital escriturado	8.149.138,00	8.149.138,00
(Capital no exigido)	0,00	0,00
<b>Reservas</b>	<b>-15.157,40</b>	<b>-15.157,40</b>
Legal y estatutarias	2.580,64	2.580,64
Otras reservas	-17.738,04	-17.738,04
<b>Resultado negativo ejercicios anteriores</b>	<b>-1.645.039,61</b>	<b>-1.797.401,56</b>
<b>Resultado ejercicio</b>	<b>-245.907,30</b>	<b>404.381,20</b>
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>6.243.033,69</b>	<b>6.740.960,24</b>

El Capital Social, a 31 de diciembre de 2018, está compuesto por 4.074.569 acciones ordinarias de 2,00 euros de valor nominal cada una, encontrándose totalmente suscritas, y desembolsadas. Todas las acciones son de la misma clase y serie.

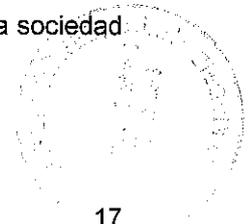
Las sociedades cuyo porcentaje de participación en PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. es igual o superior al 5% a dicha fecha son las siguientes:

Denominación social	Porcentaje de participación
MARQUES DE ARLABAN, SLU.	48,12 %
UNICENTRO MIJAS, S.L.	11,27 %
PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO, S.L.	6,78 %
URBANIZADORA RIO ALARCON, S.L.	5,31 %

### Reservas

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 % del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

No es de aplicación el artículo 348 bis de la Ley de Sociedades de Capital al ser una sociedad cotizada.



Las 4.074.569 acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB)

## Nota 11. Situación fiscal

Debido a que determinadas operaciones tienen diferente consideración a efectos de tributación por el Impuesto sobre Sociedades y de la elaboración de estas Cuentas Anuales, la base imponible del ejercicio puede variar del resultado contable.

El impuesto diferido o anticipado surge de la imputación de gastos e ingresos en periodos diferentes a efectos de la normativa fiscal vigente y de la relativa a la preparación de la Cuentas Anuales.

Las diferencias temporarias, se pueden originar, principalmente por la existencia de amortización aceleradas y provisiones de morosos practicadas en exceso con respecto a las deducibles fiscalmente. El impuesto diferido correspondiente figura en acreedores a largo y corto plazo.

La Sociedad PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. tiene pendientes de inspección por parte de las autoridades fiscales los CUATRO ULTIMOS ejercicios de los impuestos que le son aplicables, ya que las declaraciones no pueden considerarse definitivas hasta su aceptación por las Autoridades Fiscales o prescripción del plazo de comprobación y, con independencia de que la Legislación Fiscal es susceptible a interpretaciones, el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN estima que, en caso de una eventual inspección de Hacienda, ésta no tendrían efecto excesivo o relevante sobre las Cuentas Anuales en su conjunto.

De acuerdo con la legislación mercantil, las pérdidas fiscales de un ejercicio económico pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los quince ejercicios siguientes. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales, pudiera ser modificado como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron.

El balance de Situación adjunto recoge el posible efecto fiscal de la compensación de pérdidas.

### 11.1.- Saldo de las cuentas con entidades públicas

La composición de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	2018	2017
AEAT deudora Impuesto Sociedades	1.828,54 €	748,70 €
AEAT deudora IVA	3.270,30 €	1.570,48 €
Hacienda Autónoma fianzas arrendamiento	3.195,00 €	2.790,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>8.293,84 €</b>	<b>5.109,18 €</b>

	2018	2017
AEAT acreedora IVA	0,00 €	0,00 €
AEAT acreedora retenciones IRPF	2.301,39 €	2.171,52 €
Haciendas Municipales	0,00 €	15.928,06 €
Organismos Seguridad Social	1.225,03 €	1.282,06 €
<b>TOTAL</b>	<b>3.526,42 €</b>	<b>19.381,64 €</b>



**11.2.- Impuesto sobre Sociedades**

1. La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, y el cálculo de la cuota a ingresar de dicho Impuesto, es como sigue:

	31-dic-18	31-dic-17	31-dic-16	31-dic-15
<b>Resultado contable</b>	<b>34.732,70</b>	<b>404.381,20</b>	<b>57.742,71</b>	<b>1.721.657,13</b>
Correcciones por Impuesto de sociedades (+)	0	0	67.975,74	0
<b>Base imponible previa</b>	<b>34.732,70</b>	<b>404.381,20</b>	<b>10.233,03</b>	<b>1.721.657,13</b>
Bases negativas ejercicios anteriores	-34.732,70	-404.381,20	-10.233,03	0
<b>Base Imponible</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tipo de gravamen	0%	0%	0%	0%

El tipo impositivo vigente no ha variado respecto al año anterior.

**(1) Régimen fiscal especial SOCIMI:** Las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) se regulan en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, y están acogidas a un régimen fiscal especial voluntario al que se opta si se cumplen los requisitos previstos en el apartado 1 del artículo 8 de dicha Ley 11/2009 o en su disposición transitoria primera. La sociedad PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. ha optado en el año 2013 por acogerse al mencionado régimen fiscal especial.

Los gastos financieros netos devengados en el periodo tienen el límite de deducción del 30% del beneficio operativo, permitiendo la Ley del Impuesto sobre sociedades la deducibilidad de gastos financieros netos devengados en el periodo impositivo por importe de un millón de euros.

**Nota 12. Ingresos y gastos**

El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

	2018 31-dic-18	2017 31-dic-17
<b>1. Consumo de mercaderías</b>	<b>-2.464,28</b>	<b>-13.035,04</b>
a) Compras aprovisionamientos	-2.464,28	-13.035,04
- nacionales	-2.464,28	-13.035,04
<b>3. Cargas Sociales</b>	<b>-46.161,71</b>	<b>-41.649,51</b>
Sueldos y salarios	-34.758,00	-30.064,22
Seguridad a cargo empresa	-11015,54	-9.485,29
Otros gastos sociales	-388,17	-2.100,00
<b>4. Otros gastos de explotación</b>	<b>114.874,85</b>	<b>-125.613,25</b>
a) Servicios exteriores	-111.474,74	-110.988,62
b) tributos	-3.400,11	-14.624,63
c) pérdida deterioro operaciones comerciales	0	0



La totalidad del importe neto de la cifra de negocio de los ejercicios 2018 y 2017 provienen de la actividad principal de la Sociedad, (Nota 1 de la memoria). El mercado geográfico donde se desarrolla la actividad es el territorio nacional.

### Nota 13. Subvenciones, donaciones y legados

No ha habido ningún movimiento en este apartado durante los ejercicios 2017 y 2016.

### Nota 14. Operaciones con partes vinculadas

#### 14.1.- Saldos y transacciones con parte vinculadas

Durante el año 2017 se produjeron ventas por arrendamiento con partes vinculadas: A la sociedad RENTA Y VALORES 80 SOCIMI SA por importe de 24.644,00 euros.

El detalle de los gastos financieros pagados y que suponen una relación con las partes vinculadas son:

Nombre de la entidad	% participación	Gasto financiero
Promociones renta y mantenimiento SL	6,93%	1.307,30
Inversiones Marqués de Arlaban SL	0,00%	337,20
Marqués de Arlaban SLU	48,12%	2.757,33
<b>Suma total gastos financieros</b>		<b>4.401,83</b>

Durante el año 2018 se produjeron ventas por arrendamiento con partes vinculadas: A la sociedad RENTA Y VALORES 80 SOCIMI SA por importe de 53.835,82 euros.

El detalle de los gastos financieros pagados y que suponen una relación con las partes vinculadas son:

Nombre de la entidad	% participación	Gasto financiero
Promociones renta y mantenimiento SL	6,78%	1.245,52
Marqués de Arlaban SLU	48,12%	1.734,28
<b>Suma total gastos financieros</b>		<b>2.979,80</b>

#### 14.2.- Transacciones con los miembros del Órgano de Administración

Durante el presente ejercicio no se ha retribuido (ni devengado), importe alguno en concepto de retribuciones en favor de los administradores de la sociedad. Tampoco se han concedido créditos o anticipos, ni se han asumido obligaciones en materia de planes de pensiones, seguros, etc.

#### 14.3.- Participaciones efectivas de los administradores en otras sociedades

En relación con los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, a continuación se indican las participaciones, directas o indirectas, de los administradores y de las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 de la L.S.C. en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario genero de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, y los cargos y funciones que en ellas ejercen:

Consejero	% participación	Sociedad	Cargo
José Pavón Olid	100 %	Promociones Renta y Mantenimiento, S.L.	Apoderado
	100 %	Unicentro Mijas, S.L.	Administrador único
	100 %	Urbanizadora Río Alarcón, S.L.	Administrador solidario
	100 %	Marqués de Arlabán, SLU	Administrador único

**Nota 15. Otra información****15.1.- Personal**

<b>DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL DE LA SOCIEDAD</b>						
	<b>TOTAL</b>		<b>HOMBRES</b>		<b>MUJERES</b>	
	Ejec. 2018	Ejec. 2017	Ejec. 2018	Ejec. 2017	Ejec. 2018	Ejec. 2017
Empleados de tipo administrativo	1	1	1	1	0	0
Empleados de tipo guardería	0,25	0	0,25	0	0	0

El personal de la Sociedad es fijo.

**15.2.- Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

A 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la sociedad PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. no tiene y no tenía aportados avales a terceros que estén pendientes de ejecución por garantías y compromisos.

El CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de la sociedad PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A., estima que los pasivos no previstos por garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes, no serían significativos.

**15.3.- Remuneración de los auditores**

Los honorarios percibidos por los auditores de cuentas Gimeno Auditores, S.L.P. por el examen de los estados financieros del ejercicio 2018 y 2017 ascendieron a 15.459,79 y 10.000,00 euros respectivamente.

**Nota 16. Información sobre medio ambiente**

No existen elementos de esta naturaleza.

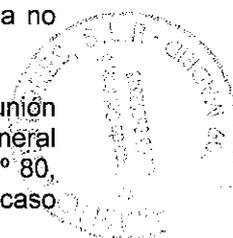
**Nota 17. Hechos posteriores al cierre**

Mediante hecho relevante publicado el 3 de diciembre de 2018 se publicó hecho relevante por el cual se pone en conocimiento la siguiente información relativa a PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. (en adelante, "PROMORENT" o la "Sociedad"):

En el día de hoy, el Consejo de Administración de la Sociedad recibió una comunicación firmada por accionistas de PROMORENT titulares, en su conjunto, de una participación representativa de 96% del capital social, por la que informaron de que han alcanzado un acuerdo con el socio mayoritario de la Compañía INSTITUTO DE FORMACION FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L. (IFFE) titular de participaciones representativas del 80% de su capital social. Los socios firmantes de ambas compañías se comprometen a dar todos los pasos conducentes a la aprobación de una ampliación de capital no dineraria en PROMORENT en la que se aporten entre el 80% y el 100% de las participaciones sociales de IFFE.

Los socios de PROMORENT firmantes del acuerdo adquieren el compromiso de votar a favor de cuantos acuerdos se sometan a consideración o aprobación de la respectiva Junta de Accionistas en la que se apruebe la ampliación de capital. Asimismo, se comprometen a no operar con las acciones mientras no quede plenamente consumada la transacción.

Como continuación a este acuerdo, el Consejo de Administración de la Sociedad en reunión celebrada el 20 de diciembre de 2018 acordó por unanimidad convocar Junta General Extraordinaria de accionistas, que habrá de celebrarse en el domicilio social, c/ Alcalá, n.º 80, de Madrid, en primera convocatoria el día 30 de enero de 2019 a las 10 horas, y para el caso



de no alcanzarse el quórum necesario, el día 20 de febrero de 2019 a la misma hora y lugar en segunda convocatoria, con el orden del día que se puede consultar íntegramente en nuestra página web.

Advertir que no se constituyó la junta en primera convocatoria, quedando pendiente de celebración el día 20 de febrero en segunda convocatoria.

### Nota 18. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

En cumplimiento de la Disposición adicional tercera, "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, a continuación se detalla la información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.

La composición de los saldos pendientes de pago a los proveedores que al cierre del ejercicio 2018 acumulan un aplazamiento superior al plazo legal de pago es la siguiente:

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	140,52	115,98
	Importe	Importe
Total Pagos Realizados	193.592,89	108.964,46
Total Pagos Pendientes	30.304,59	30.367,61

### Nota 19. Ley 11/2009, de 26 de octubre, artículo 3. "regulación de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario", modificada por la ley 16/2012 de 27 de diciembre.

Las SOCIMI deben tener invertido, al menos, el 80% del valor de su activo en:

- Bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.
- Terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición.
- Participaciones en el Capital de otras SOCIMI

PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. no tiene en su activo inmuebles teniendo invertido más del 80 % en participaciones de otras SOCIMIS.

Durante el ejercicio han existido las siguientes transmisiones de inmuebles

Detalle del bien	Valor de aportación	Valor de incorporación a SOCIMI	Fecha de incorporación SOCIMI
Aportación a Renta y Valores 80 Socimi, S.A.			
Local nº 1 sótano C/ Rincón 1 GUIJUELO	55.680,00	71.403,20	11/11/2011
Local nº 2 bajo C/ Rincón 1 GUIJUELO	116.040,00	163.497,10	11/11/2011
C/ Clara Campoamor ALICANTE	250.684,03	452.348,33	11/11/2011
Rustica Parcela 2 Pol. 13 NAVALAGAMELLA	128.920,00	406.511,00	11/11/2011
Rustica Parcela 4 Pol. 13 NAVALAGAMELLA	35.400,00	100.207,90	11/11/2011
Vda. nº 32 Pº Carlos III 26 EL ESCORIAL	420.231,92	499.873,20	11/11/2011
C/ Alcalá 80 3 Int. Drcha MADRID	675.000,00	733.505,60	11/11/2011
C/ Alcalá 80 1 Ext. Izd. MADRID	653.960,00	497.222,00	15/10/2013
C/ Alcalá 80 3 Ext. Drcha. MADRID	506.720,00	359.642,00	15/10/2013
C/ Alcalá 80 3 Ext. Izd. MADRID	623.640,00	508.741,60	15/10/2013
<b>TOTAL</b>	<b>3.466.275,95</b>	<b>3.792.951,93</b>	

## Nota 20 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

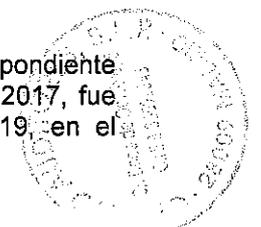
Procedemos a detallar la siguiente información:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	0,00
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0%	-15.157,40
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	0,00
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 30%	0,00
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	0,00
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	252.019,25
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	0,00
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	0,00
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 19%	0,00
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 30%	0,00
e) Fecha de acuerdo de la distribución de dividendos señalados en los apartados anteriores	-
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	-
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	24/05/2017 y 27/12/2018
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	
h) Reservas procedentes de ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	-15.157,40

No existe otra información considerada relevante que facilite la comprensión de las cuentas anuales objeto de presentación, con el fin de que las mismas reflejen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad.

El CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de la Sociedad PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. entiende que la información aquí suministrada refleja suficientemente la imagen fiel del patrimonio de la misma, la situación financiera y de los resultados.

La Memoria de PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018, comparándola con la del ejercicio 2017, fue emitida por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN con fecha 30 de enero de 2019, en el domicilio social.



**Consejo de Administración**

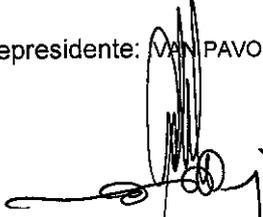


Secretario: ALFREDO GODINO ROLDAN

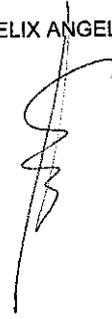
Presidente: JOSE PAVON OLID



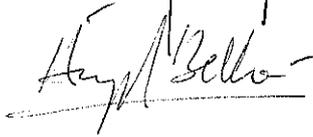
Vicepresidente: MAN PAVON CASTRO



Vocal: FELIX ANGEL BELLON GUIJARRO



Vocal; ANGEL BELLON POBLACIONES



# **PROMORENT SOCIMI, SA**

## **INFORME DE GESTION**

### **CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2018**

#### **1.- EVOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD.**

Existe un proyecto para el cambio de actividad, abandono del sector de Socimis y traspaso a Empresas en Expansión, sin abandonar la cotización del MAB. Este cambio está previsto que se formalice en Junta General convocada el 20 de febrero de 2019.

Toda la información está disponible en la página web y en la página del MAB.

#### **2.- INFORME DE GESTIÓN ECONÓMICA.**

La evolución de los negocios de PROMORENT SOCIMI, S.A. durante el ejercicio, ha sido la prevista en función de las expectativas que se habían programado por el órgano de Administración.

#### **3.- EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA EMPRESA PROMORENT SOCIMI, S.A.**

El aumento de capital propuesto de 33.667.392 euros hasta alcanzar el capital de 41.816.530 euros, así como la ampliación del objeto social en diferentes parcelas económicas hacen previsible una evolución de la actividad de la compañía, con ampliación de puestos de trabajo y actividad a corto plazo.

#### **4.- ACONTECIMIENTOS IMPORTANTES OCURRIDOS DESPUÉS DEL CIERRE DEL EJERCICIO.**

Quedan definidos en los puntos 1 y 3, sin que puedan afectar a las Cuentas Anuales presentadas.

#### **5.- INFORMES SOBRE LAS ACTIVIDADES EN I+D.**

La sociedad PROMORENT SOCIMI, S.A. no desarrolla inversión alguna en gastos de I+D, y a corto plazo los Administradores de la Sociedad no han previsto dirigir nuestro esfuerzo por esa vía.

#### **6.- ACCIONES PROPIAS.**

La sociedad PROMORENT SOCIMI, S.A. No tiene acciones propias.

El Informe de Gestión de PROMORENT SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio terminado el 31 Diciembre 2018, fue redactado por el CONSEJO DE ADMINISTRACION, el día 30 de enero de 2019.



**Consejo de Administración**

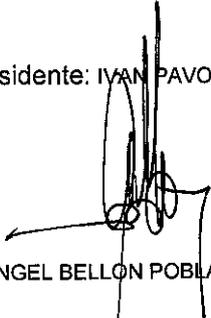


Secretario: ALFREDO GODINO ROLDAN

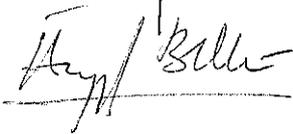
Presidente: JOSE PAVON OLID



Vicepresidente: IVAN PAVON CASTRO



Vocal: ANGEL BELLON POBLACIONES



Vocal: FELIX ANGEL BELLON GUIJARRO



### 3. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno

---

#### Informe sobre la Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno

---

A cierre del ejercicio 2018, Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A. ha revisado su estructura organizativa y sistema de control interno, no habiendo realizado ningún cambio en los mismos, por lo que sigue vigente la información reportada al Mercado al respecto recogida dentro de la información financiera anual de 2017.

A continuación, se aporta una copia del informe relativo a la estructura organizativa, así como el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado conforme a la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

#### 1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

Es responsabilidad del Consejo de Administración junto con el Comité de Auditoría el diseño, implantación y funcionamiento de los sistemas de control interno adecuados de cara a garantizar el cumplimiento de las obligaciones de información pública en general y financiera en particular, al mercado.

El Reglamento del Consejo de Administración establece en su artículo 24 que serán competencias del Comité de Auditoría en relación con los sistemas de información y control interno, entre otros, los siguientes:

- a) Revisar periódicamente las Políticas de riesgos y proponer su modificación y actualización al Consejo de Administración.
- b) Aprobar la política relativa a la selección, contratación y relaciones con el auditor de cuentas.
- c) Informar a la Junta General de Accionistas sobre cuestiones que en ella se planteen en materias que sean de la competencia de la Comisión de Auditoría y, en particular, sobre el resultado de la auditoría de las cuentas anuales explicando cómo esta ha contribuido a la

integridad de la información financiera y la función que esta ha desempeñado en ese proceso.

- d) Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, así como de sus sistemas de gestión de riesgos.
- e) Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia. A tales efectos, en su caso, podrá presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.
- f) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración, dirigidas a salvaguardar la integridad de dicha información.
- g) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, su recomendación y preferencia para el nombramiento de un nuevo auditor de cuentas, de acuerdo con lo previsto en la ley y en la Política de contratación y relaciones con el auditor de cuentas. La propuesta del Consejo de Administración a la Junta General de Accionistas deberá incluir la recomendación y la preferencia de la Comisión de Auditoría, de acuerdo con lo establecido en la ley.
- h) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, la reelección de los auditores de cuentas, así como las condiciones de su contratación, de acuerdo con la normativa aplicable, y recibir regularmente de éstos información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.
- i) Autorizar previamente los servicios distintos de los prohibidos por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas que la firma auditora de la Sociedad o las personas o entidades vinculadas a esta vayan a prestar a las sociedades del Grupo, todo ello en los términos previstos en la ley y en la Política de contratación y relaciones con el auditor de cuentas.

- j) Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan suponer una amenaza a su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría.

En todo caso, deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia en relación con la Sociedad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las personas o entidades vinculadas a estos de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.

- k) Emitir anualmente, con carácter previo al informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre si la independencia de los auditores de cuentas resulta comprometida, que se pondrá a disposición de los accionistas en los términos previstos en el Reglamento de la junta General de Accionistas. Este informe recogerá la valoración motivada de la prestación de todos y cada uno de los servicios adicionales a los que hace referencia la letra anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.
- l) Informar previamente al Consejo de Administración respecto de la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente, debiendo asegurarse de que los estados financieros intermedios se formulan con los mismos criterios contables que las cuentas anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor de cuentas.
- m) Informar al Consejo de Administración, con carácter previo a la adopción por este de la correspondiente decisión, sobre la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u

operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia de la sociedad.

- n) Informar las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la Sociedad analizando sus términos y condiciones económicas, incluyendo, cuando proceda, la ecuación de canje, así como su impacto contable.

Es responsabilidad de la Dirección de la Compañía el diseño, implantación y funcionamiento de los sistemas de control internos adecuados de cara a garantizar el cumplimiento de las obligaciones de información financiera al mercado.

Esta función se ejecuta a través de la Dirección General y la Dirección Financiera, que son responsables de la elaboración de los estados financieros y del establecimiento y mantenimiento de las oportunas baterías de controles primarios que han de operar sobre las transacciones y demás operativa que tratan la información que ha de constituir la fuente de dichos estados.

El Director Financiero tiene establecida dependencia orgánica del Director General y dependencia funcional del Comité de Auditoría, realizando las labores de apoyo a la auditoría y gestionando la relación diaria para el control y supervisión del sistema de control interno.

## **2. SISTEMAS DE CONTROL INTERNO**

La Sociedad identifica los principales procesos de cara a establecer procedimientos de control que reduzcan cualquier riesgo asociado a los mismos. Dichos procedimientos son establecidos por la Dirección General y los responsables de las áreas corporativas, encargados así mismo de su cumplimiento.

Los órganos responsables de supervisar el proceso de identificación de riesgos de la información financiera son el Área Financiera, la Dirección y el Comité de Auditoría y, por supuesto, el Consejo de Administración como órgano último y responsable de la información financiera de la Sociedad.

La información financiera es elaborada por la Dirección Financiera de la empresa asistida por el Consejero Delegado y la empresa de auditoría. Posteriormente es revisada por el Comité de Auditoría y aprobada por el Consejo de Administración de la Compañía.

La Dirección Financiera:

- Supervisa la anotación, valoración, desglose y presentación de la información financiera y la correcta estimación de las previsiones.
- Identifica y comprueba la correcta anotación en la información financiera de los riesgos derivados de la actividad crediticia, de mercado y tesorería, así como los que se pudieran originar por riesgo operacional.
- Supervisa la correcta aplicación de las normas, junto con la Dirección Legal de la Sociedad, evitando que un error en su aplicación, o un desconocimiento de las mismas provoque errores en la información financiera.

La Dirección General, con apoyo de la Dirección Financiera, valida la correcta presentación y desglose de la información financiera, así como las estimaciones y proyecciones y, del mismo modo, establece la estructura tanto humana como de sistemas informáticos del Área Financiera.

El Comité de Auditoría tiene la función de control y supervisión de todo el proceso de identificación de riesgos de la información financiera.

El Consejo de Administración, como máximo órgano de gobierno de la entidad, es el encargado de aprobar las políticas de seguridad de la información financiera y los manuales de políticas contables.

En el artículo 8 del Reglamento del Consejo se establece como competencia del Consejo de Administración, como máximo órgano de decisión de la sociedad, la formulación de las cuentas anuales y del informe de gestión, así como la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad.

Los estados financieros, así como las estimaciones en las que se basan las partidas más relevantes de los mismos, son revisadas por la Dirección y el Consejo de Administración, además de por los auditores externos de la Sociedad.

Esta revisión se considera una actividad de control, previa a la emisión de información financiera, y es relevante en la medida en que asegura que los juicios y proyecciones utilizados están alineados con los asumidos por los responsables últimos de gestionar la entidad y que han sido revisados por éstos.

El Comité de Auditoría es el responsable de la revisión de la información financiera.

Para asegurar la veracidad de la información se establecen controles individuales operados en las diferentes áreas sobre las transacciones que afectan al reporte de información financiera. Toda la información financiera se captura a través de las transacciones de las aplicaciones informáticas.

Corresponde al Área Financiera definir y actualizar las políticas contables, así como transmitir las a las personas de la organización con implicación en la elaboración de la información financiera, y el Comité de Auditoría es el órgano responsable de estas políticas. Las mismas son actualizadas para su adecuación a los cambios normativos, siempre que se producen.

El Departamento Financiero es el encargado de resolver dudas o conflictos derivados de la interpretación de las políticas contables, las cuales son validadas por el auditor externo de la Sociedad.

La Dirección Financiera comunica las debilidades significativas de control interno que pudieran identificarse en otros procesos efectuadas durante el ejercicio. En estos casos, se elaboran planes de acción con el objetivo de mitigar las citadas deficiencias observadas, de los cuales se lleva a cabo el oportuno seguimiento.

Respecto al auditor de cuentas, el procedimiento establecido prevé la asistencia del mismo a las reuniones del Comité de Auditoría de la entidad, con el fin de informar del resultado de los trabajos desarrollados y, en su caso, dar a conocer el detalle de las debilidades de control interno puestas de manifiesto y los planes de acción puestos en marcha para remediar dichas debilidades.

Por último, los estados financieros y las Cuentas Anuales son sometidos a auditoría por un experto independiente auditor de cuentas que emite una opinión sobre los mismos y, del mismo modo, la información financiera semestral es sometida a revisión limitada por parte de los auditores.

Elaboración de información pública en general. La Compañía cuenta con un procedimiento interno de comunicación en el que se establece las directrices que se deben seguir en el caso de comunicación de información al mercado de cualquier índole, no solo la financiera. Los objetivos de este procedimiento son:

- 1) Que la información relevante que se publique en la página web de la compañía coincida plenamente con la información que se envíe previamente al mercado.
- 2) Que la información que se difunda por parte de la empresa en actos, presentaciones o cualquier evento público coincida plenamente con la información que se haya remitido al mercado.

- 3) Que las notas de prensa, entrevistas o declaraciones por parte de los representantes de la empresa a cualquier medio de comunicación coincidan plenamente con la información que se haya enviado al mercado.

El Presidente del Consejo de Administración es responsable de aprobar toda la circulación de la documentación o información, así como de autorizar y coordinar la publicación de cualquier información en plataformas como BME-PC, CIFRADO o presentación a inversores y notas de prensa. El Director Financiero es el encargado de publicar la información requerida en estas plataformas.

**ANEXO II: Información financiera anual auditada 2016, 2017 y 2018 de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L.**



**AUDICON**

*Auditors, Consultores, Expertos Independientes*  
ROAC nº 51362

c/ Monte dos Postes, nº 8 - bajo izqda.  
T 981 572 923 - 981 577 362  
M 618 266 888 - F 981 575 981  
E [audicon@audicon.es](mailto:audicon@audicon.es)  
W [www.audicon.es](http://www.audicon.es)  
13703 Santiago de Compostela

# INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.

---

Informe de Auditoría de las Cuentas Anuales de  
Pequeñas y Medianas Empresas del ejercicio 2016



# Contenido

---

I.	Informe de Auditoría de Cuentas Anuales pequeñas y medianas empresas .....	4
II.	Balance de PYMES al cierre del ejercicio 2016 de la empresa INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.....	8
III.	Cuenta de pérdidas y ganancias de PYMES correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 de la empresa INSTITUTO DE FORMACION FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L. ....	10
IV.	Memoria de PYMES correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 de la empresa INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L. ....	12
1.	Actividad de la empresa .....	12
2.	Bases de presentación de las cuentas anuales .....	12
3.	Normas de registro y valoración .....	14
4.	Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias.....	32
5.	Activos financieros .....	33
6.	Pasivos financieros .....	38
7.	Fondos propios.....	39
8.	Situación fiscal .....	41
9.	Operaciones con partes vinculadas .....	43
10.	Otra información .....	43
11.	Información sobre medio ambiente .....	45
12.	Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero.....	45



# Informe de Auditoría de cuentas anuales pequeñas y medianas empresas

---



**AUDICON**

Audidores, Consultores, Expertos Independientes  
R.C.I.A.V. nº 51.462

C/ Monte de los Postes, nº 8 - bajo izqda.  
T 981 572 923 - 981 577 562  
M 618 266 388 - F 981 575 981  
E audicon@audicon.es  
W www.audicon.es  
15703 Santiago de Compostela

## I. Informe de Auditoría de Cuentas Anuales pequeñas y medianas empresas

A los partícipes de la Sociedad

**INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.**

### **Informe sobre las Cuentas Anuales de Pequeñas y Medianas Empresas**

Hemos auditado las cuentas anuales pequeñas y medianas empresas adjuntas de la Sociedad INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L. que comprenden el balance de PYMES al 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias de PYMES, el estado de cambios en el patrimonio neto de PYMES y la memoria de PYMES correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

### **Responsabilidad del Consejo de Administración en relación con las Cuentas Anuales de Pequeñas y Medianas Empresas**

El Consejo de Administración es el responsable de formular las cuentas anuales de PYMES adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel de patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L. 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 de PYMES adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de 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.

AUDICON, S.L. inscrita en el Registro Mercantil de Santiago de Compostela, Tomo 34.912, Folio 10, Inscripción 1ª. NIF B-15703000. C.I.F. B-15703000. C.V. 15703000. C.E. 15703000. C.N. 15703000. C.P. 15703000. C.A. 15703000. C.G. 15703000. C.D. 15703000. C.E. 15703000. C.N. 15703000. C.P. 15703000. C.A. 15703000. C.G. 15703000. C.D. 15703000.



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 con salvedades.

#### **Fundamento de la opinión con salvedades**

La Entidad INSTITUTO DE FORMACION FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L., ha extraviado los libros de actas hasta la fecha 21 de abril de 2014, tal y como se manifiesta en acta notarial de fecha 15 de diciembre de 2016 y número de protocolo 2.455, lo que no nos ha permitido obtener evidencia suficiente de que todos los acuerdos adoptados hasta esa fecha se reflejan adecuadamente en las Cuentas Anuales de Pequeñas y Medianas Empresas. Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015, incluyó una salvedad por esta cuestión.



### Opinión con salvedades

En nuestra opinión, excepto por los efectos del hecho descrito en el párrafo de "Fundamento de la opinión con salvedades", las cuentas anuales pequeñas y medianas empresas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado a 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.

15 de junio de 2017.

**AUDITORES, CONSULTORES Y  
EXPERTOS INDEPENDIENTES, S.L.P.**

Inscrita en el R.O.A.C. con el nº 51362



f/ José Manuel Cánovas García



# Balance de PYMES al cierre del ejercicio 2016

---



## II. Balance de PYMES al cierre del ejercicio 2016 de la empresa INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.

ACTIVO	Notas de la memoria	31-dic-16	31-dic-15
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		1.306.071,70	969.467,54
<b>I.- INMOVILIZADO INTANGIBLE</b>		39.617,81	39.634,15
<b>II.- INMOVILIZADO MATERIAL</b>	Nota 4	157.275,90	102.807,91
<b>IV.- INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A L/P</b>		1.032.789,02	796.724,12
<b>V.- INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO</b>	Nota 5	55.564,54	30.301,36
<b>VI. ACTIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO</b>		20.824,43	0,00
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		1.724.803,77	419.438,48
<b>I.- EXISTENCIAS</b>		579,92	1.285,02
<b>II.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR</b>		26.557,76	0,00
1.- Clientes por ventas y prestaciones de servicios		24.000,00	0,00
3.- Otros deudores		2.557,76	0,00
<b>III.- INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A C/P</b>		956.475,04	127.241,29
<b>IV.- INVERSIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO</b>		81.052,73	205.569,63
<b>V.- PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO</b>		13.166,01	0,00
<b>VII.- EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES</b>		146.972,31	85.342,54
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		2.530.875,47	1.388.906,02

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31-dic-16	31-dic-15
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		1.138.149,62	590.812,69
<b>A-1) FONDOS PROPIOS</b>		1.138.149,62	557.182,69
<b>I.- CAPITAL SUSCRITO</b>	Nota 7	620.263,00	601.041,00
1.- Capital escriturado		620.263,00	601.041,00
<b>II.- PRIMA DE EMISION</b>		595.882,00	0,00
<b>III.- RESERVAS</b>		12.312,85	12.312,85
2.- Otras reservas		12.312,85	12.312,85
<b>V.- RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>		-56.171,16	-38.331,68
<b>VII.- RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		-34.137,07	-17.839,48
<b>A-3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS</b>		0,00	33.630,00
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		263.436,59	242.405,04
<b>II.- DEUDAS A LARGO PLAZO</b>	Nota 6	263.436,59	231.202,33
1.- Deudas con entidades de crédito		18.655,26	31.202,33
3.- Otras deudas a largo plazo		244.781,33	200.000,00
<b>IV.- PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO</b>		0,00	11.202,71
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		1.129.289,26	555.688,29
<b>II.- DEUDAS A CORTO PLAZO</b>	Nota 6	556.972,00	89.620,29
1.- Deudas con entidades de crédito		385.352,08	86.133,82
3.- Otras deudas a corto plazo		171.619,92	3.486,47
<b>IV.- ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR</b>	Nota 6	234.172,70	113.531,51
1.- Proveedores		81.796,83	37.048,33
2.- Otros acreedores		152.375,87	76.483,18
<b>V- PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO</b>		338.144,56	352.536,49
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		2.530.875,47	1.388.906,02



Cuenta de pérdidas y ganancias de PYMES  
correspondiente al ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2016

---



III. Cuenta de pérdidas y ganancias de PYMES correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 de la empresa INSTITUTO DE FORMACION FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.

	Notas de la memoria	(Debe) Haber	
		31-dic-16	31-dic-15
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1) IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS		759.875,54	675.262,39
4) APROVISIONAMIENTOS		-86.592,25	-132.009,85
5) OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION		0,00	85,00
6) GASTOS DE PERSONAL		-348.359,58	-318.713,73
7) OTROS GASTOS DE EXPLOTACION		-234.911,06	-172.855,55
8) AMORTIZACION DEL INMOVILIZADO	Nota 4	-11.558,89	-12.156,70
9) IMPUTACION DE SUBVENCIONES DE INMOVILIZADO NO FINANCIERO Y OTRAS		44.840,00	50.750,00
12) Otros resultados		-55.655,25	-3.808,21
A1) RESULTADO DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		67.638,51	86.553,35
13) INGRESOS FINANCIEROS		1.871,01	162,68
14) GASTOS FINANCIEROS		-13.962,64	-7.145,58
15) VARIACION DE VALOR RAZONABLE EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS		-103.944,18	0,00
16) DIFERENCIAS DE CAMBIO		-170,59	-825,98
17) DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIONES DE INSTRUMENTOS		-60,00	-75.004,80
B) RESULTADO FINANCIERO (13+14+15+16+17)		-116.266,40	-82.813,68
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)		-48.627,89	3.739,67
18) IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	Nota 8	14.490,82	-21.579,15
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+18)		-34.137,07	-17.839,48



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

---



#### IV. Memoria de PYMES correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 de la empresa INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.

##### 1. Actividad de la empresa

La sociedad INSTITUTO DE FORMACION FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L, a que se refiere la presente memoria se constituyó el año 2009 y tiene su domicilio social y fiscal en el Pazo Las Cadenas, NVI, km 586, 15176, Oleiros, A Coruña. El Régimen Jurídico es el de Sociedad limitada.

La Sociedad tiene como actividad principal la enseñanza y formación profesional superior.

Figura inscrita en el Registro Mercantil A Coruña en el tomo 3.370 del Archivo, Sección General, folio 201, hoja N.º C-45.744, Inscripción 1ª.

##### 2. Bases de presentación de las cuentas anuales

###### 2.1. Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1515/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y sus modificaciones posteriores, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Partícipes celebrada el 30 de junio de 2016.

La sociedad ha aplicado todas las disposiciones legales en materia contable.

###### 2.2. Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

### 2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

La preparación de las cuentas anuales requiere que la Dirección realice estimaciones contables relevantes, juicios, estimaciones e hipótesis, que pudieran afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados.

Las estimaciones y las hipótesis realizadas se basan, entre otros, en la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre, el resultado de las cuales representa la base de juicio sobre el valor contable de los activos y pasivos no determinables de una cuantía de forma inmediata.

Los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente a la estimada. Estas estimaciones y juicios se evalúan continuamente.

Algunas estimaciones contables se consideran significativas si la naturaleza de las estimaciones y supuestos es material y si el impacto sobre la posición financiera o el rendimiento operativo es material.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

Se detallan a continuación las principales estimaciones y juicios realizados por la Sociedad:

- La vida útil de los activos materiales (véase Nota 3.2)
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 5.4).

No se han producido cambios significativos en ninguna estimación contable que afectan al ejercicio actual o que se espere puedan afectar a ejercicios futuros.

No existen incertidumbres importantes, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente.

### 2.4. Comparación de la información

Las Cuentas Anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2015.



La Sociedad no está obligada a auditar las cuentas anuales de los ejercicios 2016 y 2015.

No se ha producido ninguna modificación en la estructura del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anterior.

Las cuentas anuales del ejercicio son comparables con las del precedente.

#### 2.5. Elementos recogidos en varias partidas

No se han registrado elementos patrimoniales en dos o más partidas del balance.

#### 2.6. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio actual no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

#### 2.7. Corrección de errores

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

#### 2.8. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2016.

### **3. Normas de registro y valoración**

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

### 3.1. Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan. Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

#### a) Gastos de investigación y desarrollo.

Los gastos en investigación se activan desde el momento en que se cumplen las siguientes condiciones (si se optan por activarlos):

- a) Estar específicamente individualizados por proyectos y su coste claramente establecido para que pueda ser distribuido en el tiempo.
- b) Se puede establecer una relación estricta entre "proyecto" de investigación y objetivos perseguidos y obtenidos. La apreciación de este requisito se realiza genéricamente para cada conjunto de actividades interrelacionadas por la existencia de un objetivo común.

Los gastos de desarrollo del ejercicio se activan desde el momento en que se cumplen todas las siguientes condiciones:

- a) Existencia de un proyecto específico e individualizado que permita valorar de forma fiable el desembolso atribuible a la realización del proyecto.
- b) La asignación, imputación y distribución temporal de los costes de cada proyecto están claramente establecidas.
- c) En todo momento existen motivos fundados de éxito técnico en la realización del proyecto, tanto para el caso en que la intención sea la de la explotación directa, como para el de la venta a un tercero del resultado del proyecto una vez concluido, si existe mercado.
- d) La rentabilidad económico-comercial del proyecto está razonablemente asegurada.
- e) La financiación de los distintos proyectos está razonablemente asegurada para completar la realización de los mismos. Además de estar asegurada la disponibilidad de los adecuados recursos técnicos o de otro tipo para completar el proyecto y para utilizar o vender el activo intangible.



- f) Existe una intención de completar el activo intangible en cuestión, para usarlo o venderlo.

El cumplimiento de todas las condiciones anteriores se verifica durante todos los ejercicios en los que se realiza el proyecto, siendo el importe a activar el que se produce a partir del momento en que se cumplen dichas condiciones.

En ningún caso se activan los desembolsos reconocidos inicialmente como gastos del ejercicio y que posteriormente han cumplido las condiciones mencionadas para su activación.

Los proyectos de investigación y desarrollo que se encargan a otras empresas o instituciones se valoran por su precio de adquisición.

Los proyectos que se realizan con medios propios de la empresa, se valoran por su coste de producción, que comprenden todos los costes directamente atribuibles y que son necesarios para crear, producir y preparar el activo para que pueda operar de la forma prevista.

La imputación a resultados de los gastos activados se realiza conforme a los siguientes criterios:

- a) Los gastos de investigación que figuran en el activo se amortizan, desde el momento en que se activan, durante su vida útil, en un plazo máximo de cinco años, salvo que existan dudas razonables sobre el éxito técnico o la rentabilidad económico-comercial del proyecto, en cuyo caso se imputan directamente a pérdidas del ejercicio.
- b) Los gastos de desarrollo que figuran en el activo se amortizan como mucho en cinco años, comenzando la amortización a partir de la fecha de terminación del proyecto.

#### h) Propiedad Industrial:

No es de aplicación, pero como norma:

La propiedad industrial se valora por los costes incurridos para la obtención de la propiedad o el derecho al uso o a la concesión del uso de las distintas manifestaciones de la misma, siempre que, por las condiciones económicas que se derivan del contrato deban inventariarse por la empresa adquirente. Se incluyen, entre otras, las patentes de invención, los certificados de protección de modelos de utilidad, el diseño industrial y las patentes de producción.

Los derechos de la propiedad industrial se valoran por el precio de adquisición o coste de producción, incluyendo el valor en libros de los gastos de desarrollo activados en el momento en que se obtiene la correspondiente patente o similar, incluido el coste de registro y formalización de la propiedad industrial.

Son objeto de amortización y corrección valorativa por deterioro.

c) Patentes, licencias, marcas y similares:

No es de aplicación, pero como norma:

Las patentes, licencias, marcas y similares, se valoran por los costes incurridos para la obtención de la propiedad o el derecho al uso o a la concesión del uso de las distintas manifestaciones de la misma, siempre que, por las condiciones económicas que se deriven del contrato deban inventariarse. Se incluyen, entre otras, las patentes de invención, los certificados de protección de modelos de utilidad, el diseño industrial y las patentes de introducción.

Los derechos de la propiedad industrial se valoran por el precio de adquisición o coste de producción. Se contabilizan en este concepto el valor en libros de los gastos de desarrollo activados en el momento en que se obtenga la correspondiente patente o similar, incluido el coste de registro y formalización de la propiedad industrial, siempre que se cumplan las condiciones legales necesarias para su inscripción en el correspondiente registro, y sin perjuicio de los importes que también pudieran contabilizarse por razón de adquisición a terceros de los derechos correspondientes. Los gastos de investigación siguen su ritmo de amortización y no se incorporan al valor contable de la propiedad industrial.

Las patentes se pueden utilizar durante un periodo de 10 años, por lo que se amortizan linealmente en dicho periodo.

El periodo inicial de utilización de las licencias varía dependiendo del tipo de licencia. Este periodo inicial se puede renovar a la elección de la Sociedad sin ningún tipo de coste, siempre que se cumplan las condiciones de la licencia, por lo que se estima que tienen una vida útil de 10 años.

d) Aplicaciones informáticas:

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web siempre que esté prevista su utilización durante varios años. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La vida útil de estos elementos se estima en tres años.

e) Propiedad intelectual:

No es de aplicación, pero como norma:



La propiedad intelectual está integrada por derechos de carácter personal y patrimonial, que atribuyen al autor la plena disposición y el derecho exclusivo a la explotación de la obra, sin más limitaciones que las establecidas en la Ley. Son objeto de propiedad intelectual todas las creaciones originales literarias, artísticas o científicas expresadas por cualquier medio o soporte, tangible o intangible, actualmente conocido o que se invente en el futuro. El título de una obra, cuando sea original, queda protegido como parte de ella.

Corresponden al autor de la propiedad intelectual dos clases de derechos: el derecho moral, de carácter irrenunciable e inalienable y, el derecho de explotación de su obra, que abarca los derechos, entre otros, de reproducción y distribución.

Para los elementos de la propiedad intelectual, con carácter general, se utilizarán los mismos principios y criterios de valoración indicados para la propiedad industrial, utilizando para su contabilización una partida específica.

#### 1) Contratos de franquicia:

No es de aplicación, pero como norma:

El importe satisfecho en contraprestación del canon de asociación a una franquicia se contabiliza como un inmovilizado intangible cuando sea probable la obtención a partir del mismo de beneficios o rendimientos económicos para la empresa en el futuro y cuando se pueda valorar de manera fiable.

Este derecho se amortiza de forma sistemática durante el periodo en que contribuye a la obtención de ingresos, no excediendo el plazo de duración del contrato de franquicia, teniendo en cuenta, en su caso, las posibles prórrogas que se han acordado.

Si a lo largo de la vida del contrato existiesen dudas sobre la recuperación del activo, se deberá registrar la oportuna corrección valorativa por deterioro. (Especificar las circunstancias que han originado esta duda).

#### Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

No es de aplicación, pero como norma:

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

El procedimiento implantado por la Dirección de la Sociedad para la realización de dicho test es el siguiente:

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

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

### 3.2. Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 3.1. En el caso de que se entienda aplicable, se considera la mejor estimación del valor actual del importe contingente, no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad, se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

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

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material, se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. A tal efecto se utiliza el tipo de interés incremental del proveedor existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en condiciones equivalentes a las que resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.



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

La Sociedad no tiene firmados contratos de concesión que contemplen compromisos de desmantelamiento y rehabilitación. Si existieran en el momento de la valoración inicial del inmovilizado, la Sociedad estimará el valor actual de las obligaciones futuras derivadas del desmantelamiento, retiro y otras asociadas al citado inmovilizado, tales como los costes de rehabilitación del lugar donde se asentasen. Dicho valor actual se activará como mayor coste del correspondiente bien, dando lugar al registro de una provisión, la cual será objeto de actualización financiera en los periodos siguientes al de su constitución.

Después del reconocimiento inicial, se contabiliza la reversión del descuento financiero asociado a la provisión en la cuenta de pérdidas y ganancias y se ajusta el valor del pasivo de acuerdo con el tipo de interés aplicado en el reconocimiento inicial, o en la fecha de la última revisión. Por su parte, la valoración inicial del inmovilizado material podrá verse alterada por cambios en estimaciones contables que modifiquen el importe de la provisión asociada a los costes de desmantelamiento y rehabilitación, una vez reconocida la reversión del descuento, y que podrán venir motivados por:

- a) Un cambio en el calendario o en el importe de los flujos de efectivo estimados para cancelar la obligación asociada al desmantelamiento o la rehabilitación.
- b) El tipo de descuento empleado por la Sociedad para la determinación del valor actual de la provisión que, en principio, es el tipo de interés libre de riesgo, salvo que al estimar los flujos de efectivo no se hubiera tenido en cuenta el riesgo asociado al cumplimiento de la obligación.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes y teniendo en cuenta lo establecido en la normativa fiscal actual, según el siguiente detalle:

	Porcentaje de Amortización	
	31-12-16	31-12-15
Construcciones	5%	5%
Equipos para proceso de Información	25%, 10%	25%, 10%
Mobiliario	10%	10%
Otro Inmovilizado	10%, 12%	10%, 12%

La sociedad no posee operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúe como arrendatario, si existieran, se presentará el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existiesen dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

### 3.3. Inversiones inmobiliarias

No es de aplicación, pero como norma:

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 3.2, relativa al inmovilizado material.

### 3.4. Permutas de activos

No es de aplicación, pero como norma:

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.



Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor. Las diferencias de valoración negativas que surjan se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### 3.5. Activos financieros y pasivos financieros

#### a) Clasificación y valoración

##### *Clasificación activos financieros*

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

- a) **Activos financieros a coste amortizado:** activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) **Activos financieros mantenidos para negociar:** son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras (por ejemplo avales) ni han sido designados como instrumentos de cobertura.
- c) **Activos financieros a coste:** se clasificarán en esta categoría las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas y los demás instrumentos de patrimonio salvo que a estos últimos les sea aplicable lo dispuesto en el apartado anterior.

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el art. 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

#### Valoración inicial activos financieros

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles, excepto en los activos financieros mantenidos para negociar.

Los créditos por operaciones comerciales con vencimiento inferior al año y que no tengan tipo de interés contractual se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar no es significativo.

#### Valoración posterior activos financieros

Los préstamos, partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado, excepto los créditos que se valoren inicialmente por su valor nominal que continuarán valorándose por el mismo.

Los activos financieros mantenidos para negociar se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

No se ha reclasificado ningún activo financiero de forma que este pase a valorarse al coste o al coste amortizado en lugar de al valor razonable o viceversa.

#### Clasificación pasivos financieros

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

- a) Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.
- b) Pasivos financieros mantenidos para negociar: Se considera que un pasivo financiero se posee para negociar cuando:
  - a) Se emita principalmente con el propósito de readquirirlo en el corto plazo (por ejemplo, obligaciones y otros valores negociables emitidos cotizados que la empresa pueda comprar en el corto plazo en función de los cambios de valor).
  - b) Forme parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o
  - c) Sea un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura. El hecho de que un pasivo financiero se utilice para financiar actividades de negociación no implica por sí mismo su inclusión en esta categoría.



### Valoración inicial pasivos financieros

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles, excepto los débitos por operaciones comerciales con vencimiento inferior al año y que no tengan tipo de interés contractual se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar no es significativo.

Los pasivos financieros mantenidos para negociar se valorarán igual que los activos financieros mantenidos para negociar.

### Valoración posterior pasivos financieros

Los débitos y partidas a pagar, con posterioridad, se valoran de acuerdo con su coste amortizado, excepto los débitos que se valoren inicialmente por su valor nominal que continuarán valorándose por el mismo.

Los pasivos financieros mantenidos para negociar se valorarán igual que los activos financieros mantenidos para negociar.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

No se ha reclasificado ningún pasivo financiero de forma que este pase a valorarse al coste o al coste amortizado en lugar de al valor razonable o viceversa.

#### b) Criterios empleados para determinar la existencia de evidencia objetiva de deterioro

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad hace un seguimiento periódico de los cobros de dichas deudas, y para aquellos saldos para los que se han agotado los procedimientos de cobro establecidos, los corrige deteriorando su valor.

## 17. Cambios implementados para el registro de la caja de activos financieros y pasivos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

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

### a) Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se tomará en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que correspondan a elementos identificables en el balance de la participada.



Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

e) Criterios empleados para la determinación de los ingresos o gastos procedentes de las distintas categorías de instrumentos financieros.

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocerán como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho del socio a recibirlo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registrarán de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. A estos efectos, se entenderá por "intereses explícitos" aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión.

f) Instrumentos de patrimonio propio

No es de aplicación, pero como norma:

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

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

Si la Sociedad hubiera emitido valores que, de acuerdo con la naturaleza del instrumento jurídico empleado debieran haberse clasificado como instrumentos de patrimonio, pero sin embargo, han sido clasificados como pasivos financieros, se detallará esta circunstancia, así como las razones que han llevado a la empresa a adoptar esta clasificación.

Las participaciones propias que adquiriese la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

### 3.6. Existencias

---

No es de aplicación, pero como norma:

Las existencias se valoran a su precio de adquisición, coste de producción o valor neto realizable, el menor. Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas, otras partidas similares y los intereses incorporados al nominal de los débitos se deducen en la determinación del precio de adquisición.

El coste de producción incluye los costes de materiales directos y, en su caso, los costes de mano de obra directa y los gastos generales de fabricación.

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

La sociedad no tiene existencias que se generen en un periodo superior a un año.

En la asignación de valor a sus inventarios la Sociedad utiliza el método FIFO.

La Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición (o a su coste de producción), excepto para aquellos bienes o servicios que hubiesen sido objeto de un contrato en firme cuyo cumplimiento deba tener lugar con posterioridad, siempre y cuando el precio de venta estipulado cubra, como mínimo, el coste de tales bienes más todos los costes pendientes de realizar que sean necesarios para la ejecución del contrato.

### 3.7. Transacciones en moneda extranjera

---

No es de aplicación, pero como norma:

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.



Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance de situación. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

No existen activos ni pasivos no monetarios en moneda extranjera valorados a valor razonable.

### 3.8. Impuestos sobre beneficios

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

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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

1. Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.
2. Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.
3. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto, y si surgen a causa de una combinación de negocios, se reconocerán como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido, salvo que constituyan activos o pasivos de la adquirente, en cuyo caso, su reconocimiento o baja no formará parte de la combinación de negocios. El gasto por impuesto corriente que se ponga de manifiesto como consecuencia de la anulación de la participación previa en la sociedad adquirida se inscribirá en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4. En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

### 3.9. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

No es de aplicación la determinación del porcentaje de realización en la prestación de los servicios.

### 3.10. Provisiones y contingencias

No es de aplicación, pero como norma:

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

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



- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

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

### 3.11. Subvenciones, donaciones y legados

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos la Sociedad sigue los criterios siguientes:

- a) Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro, con excepción de las recibidas de socios o propietarios que se registran directamente en los fondos propios y no constituyen ingreso alguno.
- b) Subvenciones de carácter reintegrables: Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.
- c) Subvenciones de explotación: Se abonan a resultados en el momento en que se conceden, excepto si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

### 3.12. Negocios conjuntos

No es de aplicación por no existir en balance, ni haberse producido operaciones que merezcan ser reflejadas.

### 3.13. Transacciones entre partes vinculadas

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

### 3.14. Derechos de emisión de gases efecto invernadero

No es de aplicación, pero como norma:

Estos derechos se reconocen por su precio de adquisición. Cuando se tratan de derechos adquiridos sin contraprestación o por un importe sustancialmente inferior a su valor de mercado, se reconoce un ingreso directamente imputado al patrimonio neto al comienzo del ejercicio natural al que corresponden, que es objeto de transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias a medida que se realiza la imputación a gastos por las emisiones asociadas a los derechos recibidos sin contraprestación.

Los derechos de emisión no se amortizan. Y están sujetos a las correcciones valorativas por deterioro que sean necesarias.

La emisión de gases de efecto invernadero origina el reconocimiento de un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio y de la correspondiente provisión, dado que a la fecha de cierre es indeterminado en cuanto a su importe exacto. La provisión se mantendrá hasta el momento en que se cancele la obligación mediante la entrega de los correspondientes derechos.



#### 4. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en el ejercicio actual y en el ejercicio anterior, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

##### Ejercicio actual:

Descripción	Inmovilizado intangible	Inmovilizado material
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO ACTUAL	53.859,27	139.550,64
<b>(+) Entradas</b>	<b>0,00</b>	<b>66.010,54</b>
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO ACTUAL	53.859,27	205.561,18
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL DEL EJERCICIO ACTUAL	43,87	36.742,73
<b>(+) Dotaciones a la amortización del ejercicio</b>	<b>16,34</b>	<b>11.542,55</b>
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL DEL EJERCICIO ACTUAL	60,21	48.285,28
E) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO SALDO INICIAL DEL EJERCICIO ACTUAL	14.181,20	0,00
F) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO SALDO FINAL DEL EJERCICIO ACTUAL	14.181,20	0,00
<b>Total saldo final neto ejercicio actual</b>	<b>39.617,81</b>	<b>157.275,90</b>

##### Ejercicio anterior:

Descripción	Inmovilizado intangible	Inmovilizado material
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO ACTUAL	53.064,55	138.105,40
<b>(+) Entradas</b>	<b>794,67</b>	<b>1.445,64</b>
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO ACTUAL	53.859,22	139.550,64
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL DEL EJERCICIO ACTUAL	27,53	74.607,37
<b>(+) Dotaciones a la amortización del ejercicio</b>	<b>16,34</b>	<b>12.140,36</b>
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL DEL EJERCICIO ACTUAL	43,87	36.742,73
E) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO SALDO INICIAL DEL EJERCICIO ACTUAL	14.181,20	0,00
F) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO SALDO FINAL DEL EJERCICIO ACTUAL	14.181,20	0,00
<b>Total saldo final neto ejercicio actual</b>	<b>39.634,15</b>	<b>102.807,91</b>

Las altas más significativas durante el ejercicio actual se corresponden con la adquisición mediante subasta de los activos de una empresa en proceso concursal que incluyen entre otros una parcela con una nave en el Polígono Industrial de As Somozas, una planta experimental I+D, una planta de destilación Molecular y un laboratorio específico de aceites de pescado. El importe reflejado en contabilidad se corresponde con la factura del intermediario de la subasta por importe de 51.059,58 euros y los impuestos asociados a la operación no recuperables.

En las escrituras de adquisición de los activos de fecha 2 de septiembre de 2016 y número de protocolo 1.734 y 1.735 ante el notario Juan Cora Guerreiro, el importe total de los activos adquiridos asciende a 1.021.197,65 euros (IVA incluido). De ese importe se adelantaron 25.263,58 euros para poder participar en la subasta y figuran contabilizados como una garantía según se indica en la nota 5.1 de esta memoria. El resto del importe está sujeto a la cláusula suspensiva incluida en las reseñadas escrituras que establece que: "La presente operación se somete a la condición suspensiva consistente en la efectiva cancelación registral de las cargas que pesan sobre el inmueble sito en el Parque Empresarial de As Somozas (finca registral nº 7263 del Registro de la Propiedad de Narón). A fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se ha levantado dicha cláusula.

Durante el ejercicio anterior no se produjeron altas que por su importancia sea necesario destacar.

La sociedad no tiene inversiones inmobiliarias por no existir en balance, ni haberse producido operaciones que merezcan ser reflejadas.

La sociedad no tiene bienes en arrendamiento financiero.

No existen, en el patrimonio de la entidad, elementos actualizados al amparo de la Actualización de Balances de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No se ha realizado ninguna corrección valorativa de los bienes de inmovilizado, salvo el deterioro de gastos de desarrollo, realizado durante el ejercicio anterior, del proyecto de fabricación de dispositivos de cubrimiento no metálicos para canalizaciones subterráneas. Con fecha 29 de diciembre de 2016, se ha firmado un pacto entre los socios de IFFE INTAP, S.L. en el que se ha acordado que se aportará este desarrollo por el valor contable del mismo, como ampliación de capital, con lo cual IFFE INTAP, S.L. continuará el desarrollo de este proyecto.

La sociedad no ha capitalizado gastos financieros durante el ejercicio actual ni en el ejercicio anterior.

## 5. Activos financieros

### 5.1. Activos financieros no corrientes

El análisis del movimiento durante el ejercicio actual y anterior para cada clase de activos financieros no corrientes es el siguiente:

	Clases de activos financieros no corrientes		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros (1)	TOTAL
Saldo a inicio de 2015	801,36	29.500,00	30.301,36
Saldo a final de 2015	801,36	29.500,00	30.301,36
(+) Altas	0,00	54.263,18	54.263,18
Saldo a final de 2016	801,36	83.763,18	84.564,54



(1): El saldo al inicio en el apartado de "créditos, derivados y otros" se corresponde con un crédito a largo plazo a David Carro Meana por importe de 19.500 euros y la fianza por importe de 10.0000 euros por el alquiler del Pazo Las Cadena. Las altas habidas durante el ejercicio 2016 se corresponden con el 3% del precio de salida de la subasta de los activos adquiridos, según se detalla en la nota 4 de esta memoria, que supone un importe de 25.263,18 euros, y con un préstamo a DCM ASESORES DIRECCIÓN Y CONSULTORIA DE MERCADOS, S.L por importe de 29.000,00 euros.

#### 5.2. Correcciones por deterioro de valor originadas por el riesgo de crédito

Durante el ejercicio actual y anterior, la sociedad no ha registrado correcciones por deterioro de valor en sus instrumentos financieros, originadas por riesgo de crédito.

#### 5.3. Activos financieros designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

No es de aplicación por no existir en balance, ni haberse producido operaciones que merezcan ser reflejadas.

#### 5.4. Empresa del grupo, multigrupo y asociadas

La empresa INSTITUTO FORMACION FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L. tiene participación en las siguientes sociedades:

Ejercicio actual:

Denominación	Producciones Durego 2009, S.L.U.	IFFE Desarrollos, S.L.	Dronifite, S.L.	IFFE INTELIGENCIA APLICADA, S.L.	DCM ASESORES, S.L.	NEGRADAS VERDE, S.A.	A FORTALEZA AS MARIÑAS, S.L.
Domicilio	C/Ourego, Urb. Mesón da Auga, nº 10, Oleiros	Finca Las Cadenas N- VI, Km 586, San Pedro de Nós, Oleiros	Finca Las Cadenas N- VI, Km 586, San Pedro de Nós, Oleiros	Finca Las Cadenas N- VI, Km 586, San Pedro de Nós, Oleiros	Finca Las Cadenas N- VI, Km 586, San Pedro de Nós, Oleiros	Av. Das Mariñas nº 196, San Pedro de Nos, Oleiros (A Coruña)	Av. Das Mariñas nº 196, San Pedro de Nos, Oleiros (A Coruña)
F. Jurídica	Sociedad Limitada Unipersonal	Sociedad Limitada	Sociedad Limitada	Sociedad Limitada	Sociedad Limitada	Sociedad Anónima	Sociedad Limitada
Actividades CNAE	Producción cinematográfica y de video	Servicios publicidad, organización de congresos y asambleas y servicios de consultoría	Prestación de servicios por sociedades de desarrollo industrial regional	Otra investigación experimental en ciencias naturales y técnicas	Consulta y asesoramiento sobre dirección y gestión empresarial	4110	4110
% Capital Directo	Ejercicio 2015	Ejercicio 2015	Ejercicio 2015	Ejercicio 2016 (3)	Ejercicio 2015	Ejercicio 2015	Ejercicio 2015
% Capital Indirecto	100%	100%	100%	51%	65,08%	-	-
% Derechos de voto directos	-	-	-	-	-	100% (1)	74,976% (2)
Capital	30.307,00	46.356,00	3.000,00	3.000,00	303.100,00	3.387.037,00	1.185.100,00
Prima de asunción	26.365,00	569.927,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reserva legal	201,26	8.047,05	0,00	0,00	39.520,07	0,00	0,00
Reservas voluntarias	0,00	0,00	0,00	0,00	48.496,25	-37.548,52	-11.587,95
Resultados ejercicios anteriores	0,00	-17.495,28	0,00	0,00	-177.755,41	-92.729,46	-160.193,36
Otras aportaciones de socios	30.649,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado del ejercicio	2.592,23	-42.776,71	-898,66	-36.844,90	4.363,98	-19.439,29	-26.579,32
Resultado de explotación	-2.470,60	-56.755,80	-1.198,22	-49.038,12	8.166,69	-19.292,80	-26.597,29
Fondos propios	90.115,17	564.057,42	2.101,34	-33.844,90	217.724,89	3.237.319,73	986.739,37
Valor en libros de la participación	177.380,76	616.283,36	3.000,00	1.530,00	230.000,00	592.426,93	3.295.000,00
Reparto de dividendos en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
Corrección valorativa por deterioro	-	-	-	-	-	-	-

(1): La sociedad posee indirectamente, a través de la participación en la sociedad IFFE DESARROLLOS, S.L., el 100 % de la entidad NEGRADAS VERDE, S.A.

(2): La sociedad posee indirectamente, a través de la participación en la sociedad NEGRADAS VERDE, S.A., el 74,97 % de la entidad A FORTALEZA AS MARIÑAS, S.L.

(3): Se detallan los importes de un balance provisional de la sociedad IFFE Inteligencia Aplicada, S.L. a fecha de formulación de estas cuentas.

## Ejercicio anterior:

Denominación	Producciones Ourego 2009, S.L.U.	IFFE Desarrollos, S.L.	Dronlife, S.L.	NEGRADAS VERDE, S.A.	A FORTALEZA AS MARIÑAS, S.L.
Domicilio	C/Ourego, Urb. Mesón da Auga, nº 10, Oleiros	Finca Las Cadenas N- VI, Km 586, San Pedro de Nós, Oleiros	Finca Las Cadenas N- VI, Km 586, San Pedro de Nós, Oleiros	Av. Das Mariñas nº 196, San Pedro de Nos, Oleiros (A Coruña)	Av. Das Mariñas nº 196, San Pedro de Nos, Oleiros (A Coruña)
F. Jurídica	Sociedad Limitada Unipersonal	Sociedad Limitada	Sociedad Limitada	Sociedad Anónima	Sociedad Limitada
Actividades CNAE	Producción cinematográfica y de video	Servicios publicidad, organización de congresos y asambleas y servicios de consultoría	Prestación de servicios por sociedades de desarrollo industrial regional	4110	4110
% Capital Directo	Ejercicio 2014	Ejercicio 2014	Ejercicio 2015(*)	Ejercicio 2014	Ejercicio 2014
% Capital Indirecto	100%	100%	100%	100% (1)	74,976% (2)
% Derechos de voto directos	100%	100%	100%	-	-
Capital	30.307,00	46.356,00	3.000,00	3.202.000,00	1.035.100,00
Prima de asunción	26.365,00	569.927,36	0,00	0,00	0,00
Reserva legal	201,26	0,00	0,00	0,00	0,00
Reservas voluntarias	0,00	0,00	0,00	-36.626,49	-10.842,54
Resultados ejercicios anteriores	-37.404,81	-89.919,76	0,00	-72.088,46	-155.704,77
Otras aportaciones de socios	137.713,76	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado del ejercicio	-69.659,27	80.470,53	-898,66	-20.641,00	-4.488,59
Resultado de explotación	-85.175,18	108.446,34	-1.198,22	-24.149,16	-4.992,11
Fondos propios	87.522,94	606.834,13	2.101,34	3.072.644,05	864.064,10
Valor en libros de la participación	177.380,76	616.283,36	3.000,00	592.426,93	3.295.000,00
Reparto de dividendos en el ejercicio	-	-	-	-	-
Corrección valorativa por deterioro	-	-	-	-	-

(\*) Sociedad constituida en el ejercicio 2015.

(1): La sociedad posee indirectamente, a través de la participación en la sociedad IFFE DESARROLLOS, S.L., el 100 % de la entidad NEGRADAS VERDE, S.A.

(2): La sociedad posee indirectamente, a través de la participación en la sociedad NEGRADAS VERDE, S.A., el 74,97 % de la entidad A FORTALEZA AS MARIÑAS, S.L.

Los datos que figuran en el cuadro del ejercicio actual se refieren a las últimas cuentas anuales aprobadas que estaban en poder de la sociedad a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

En el caso de Producciones Ourego 2009, S.L.U., aunque el valor de la participación es superior al valor teórico calculado sobre el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2015, durante el ejercicio actual y anterior, no se ha procedido a reconocer corrección valorativa por deterioro alguna, ya que la sociedad espera lanzar un plan de negocio que incluye, la entrada en el capital de otras sociedades dedicadas al sector de las comunicaciones, que supondría la generación de flujos de caja suficientes para incrementar el valor de las participaciones. Durante el ejercicio anterior, se realizó una aportación de socios para compensar pérdidas acordada a 14 de septiembre de 2015 por importe de 137.713,76 euros.

En el caso de IFFE Desarrollos, S.L., aunque el valor de la participación es superior al valor teórico calculado sobre el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2015, durante el ejercicio actual y anterior, no se ha procedido a reconocer corrección valorativa por deterioro alguna, ya que la sociedad continua avanzando positivamente con el desarrollo y tramitación ante las autoridades administrativas de los planes parciales correspondientes a los SUD-6 y SUD-21--A fecha 30 de diciembre de 2016 se ha acordado ampliar el Capital social de IFFE Desarrollos mediante la creación de 11.728 participaciones sociales de un euro de valor nominal y setenta y seis euros con treinta y dos céntimos de prima de asunción cada una de ellas. Dicha ampliación de capital se realiza con cargo a créditos líquidos, vencidos y exigibles, por un importe de novecientos seis mil ochocientos ocho euros con noventa y seis céntimos que el socio único Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. ostenta frente a la sociedad con origen en diversos desembolsos realizados a favor de IFFE Desarrollos, S.L.. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, este acuerdo no ha sido elevado a público.

Durante el ejercicio actual, se ha adquirido el 65,08 % de la sociedad "DCM ASESORES DIRECCIÓN Y CONSULTORIA DE MERCADOS, S.L.", mediante la compra de 197.260 participaciones a D. José Francisco Lorenzo Cotelo, instrumentada a través de contrato de compraventa elevado a público en escritura con número de protocolo 1.507 ante el notario Juan Cora Guerreiro a fecha 20 de julio de 2016. Asimismo, se ha acordado la adquisición del porcentaje restante, hasta alcanzar el 100% de la sociedad.

Durante el ejercicio actual, y con fecha 12 de agosto de 2016 se ha constituido una sociedad de responsabilidad limitada con la denominación "IFFE INTELIGENCIA APLICADA, S.L." con un capital social de 3.000,00 euros formado por 3.000 participaciones de un euro de valor nominal cada una de ellas de las cuales, la sociedad ha asumido y desembolsado 1.530 participaciones que representan el 51 % del capital social.

Durante el ejercicio 2015, y con fecha 5 de febrero se ha constituido una sociedad de responsabilidad limitada con la denominación "DRONLIFE, S.L." con un capital social de 3.000,00 euros formado por 3.000 participaciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente asumidas y desembolsadas por la sociedad.



## 6. Pasivos financieros

### 6.1. Clasificación por vencimientos

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

#### Ejercicio actual:

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito	385.352,08	13.058,75	5.596,51	0,00	0,00	0,00	404.007,34
Otras deudas	171.619,92	66.666,67	66.666,66	0,00	0,00	131.448,00	416.401,25
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	194.500,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	194.500,19
Proveedores	81.796,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	81.796,83
Otros acreedores	112.703,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	112.703,36
TOTAL	751.472,19	79.725,42	72.263,17	0,00	0,00	111.448,00	1.014.908,78

#### Ejercicio anterior:

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito	86.133,82	12.539,10	13.061,69	5.601,54	0,00	0,00	117.336,15
Otras deudas	3.886,47	66.666,67	66.666,67	66.666,66	0,00	0,00	203.866,47
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	79.135,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79.135,46
Proveedores	37.048,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.048,33
Otros acreedores	42.087,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.087,13
TOTAL	168.755,75	79.205,77	79.728,36	72.268,20	0,00	0,00	399.958,08

En el apartado de Deudas con Entidades de crédito se incluye, durante el ejercicio actual, la formalización de un contrato de préstamo con el Banco Popular por importe de 300.000,00 euros con vencimiento a 6 de junio de 2017. Durante el ejercicio anterior la sociedad formalizó un contrato de préstamo de 50.000,00 euros con Bankia con vencimiento a mayo de 2019.

En el apartado de Otras deudas, se incluye una póliza de préstamo participativo formalizado con la compañía mercantil "Empresa Nacional de Innovación, S.A. formalizado a 22 de noviembre de 2013 por importe de 200.000,00 euros. Su amortización se realizará en 12 pagos trimestrales iguales a partir del 31 de marzo de 2017 con un tipo de interés inicial en el primer tramo de 3,041 %. Asimismo, se establece en el contrato que se deberá dotar una reserva para amortización del préstamo participativo equivalente a la cuarta parte del principal pendiente de amortización multiplicado por el número de ejercicios transcurridos desde la formalización del préstamo.

Dentro de la partida de proveedores se incluye un importe de 81.796,83 euros correspondientes a la provisión de gastos por servicios de ponentes realizados en el año 2016 y de los que no disponemos factura con fecha del referido año.

#### Garantía real

La Sociedad no tiene deudas con garantía real.

#### Otra información relacionada con los préstamos pendientes

No se han incumplido las condiciones contractuales de pago de préstamos pendientes que sean dignos de mención, ni se ha producido un incumplimiento contractual.

La sociedad tiene formalizada una póliza de crédito con la entidad financiera Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., con un límite de crédito de 75.000 € que se encuentra dispuesta a 31/12/16 en 72.805,76 € (74.107,55 € en el ejercicio anterior).

## 7. Fondos propios

### 7.1. Composición del capital

Al cierre del ejercicio 2016 el capital social de la Sociedad asciende a 620.263 euros, representado por 620.263 participaciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 20 de marzo de 2016, se acuerda en Junta Universal una ampliación de capital mediante la creación de 19.222 participaciones de un euro de valor nominal, numeradas del 601.042 al 620.263, ambos inclusive, y con una prima de asunción por participación de treinta y un euros lo que hace un total de prima de asunción de quinientos noventa y cinco mil ochocientos ochenta y dos euros. Este acuerdo fue elevado a público el 30 de diciembre de 2016, ante el notario Juan Cora Guerreiro en escritura con número de protocolo 2.614 e inscrito en el Registro Mercantil de A Coruña a fecha 6 de febrero de 2017.

Con fecha 28 de diciembre de 2016, se acuerda en Junta Universal una ampliación de capital mediante la creación de 59.844 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 620.264 a la 680.107, ambas inclusive, con una prima de asunción por participación de 31 euros, lo que hace un total de prima de asunción de un millón ochocientos cincuenta y cinco mil ciento sesenta y cuatro euros. Esta ampliación de capital se realizará como consecuencia de aportaciones dinerarias y no dinerarias por un importe de 1.915.008 euros, cuyo desembolso deberá hacerse a partir de la fecha de la mencionada Junta y antes del 10 de abril de 2017. A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales, este acuerdo está pendiente de elevación a público.



Así mismo a fecha 28 de diciembre de 2016, se ha acordado en Junta Universal una ampliación de capital mediante la creación de 9.375 participaciones sociales, numeradas correlativamente de la 680.107 a la 689.482, ambas inclusive, de un euro de valor nominal cada una y con una prima de asunción por participación de 31 euros, lo que hace un total de prima de asunción de doscientos noventa mil seiscientos veinticinco euros. Esta ampliación se realizará como consecuencia de aportaciones dinerarias por un importe total de 300.000 euros. A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales, este acuerdo está pendiente de elevación a público.

La sociedad ha formalizado en noviembre de 2013 un préstamo participativo con la compañía mercantil EMPRESA NACIONAL DE INNOVACIÓN, S.A. por importe de 200.000,00 euros. La fecha de vencimiento del préstamo es el 31 de diciembre de 2019, comenzando a amortizarse el 31 de marzo de 2017. Se dotará una reserva para la amortización del mismo según se detalla en la nota 6.1 de esta memoria.

## 7.2. Disponibilidad de las reservas

### 7.2.1. Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre del ejercicio actual y anterior está pendiente de dotar por un importe de 122.821,31 euros.

### 7.2.2. Reserva de revalorización de la Ley 16/2012 de 27 de diciembre

No es de aplicación por no existir en balance, pero como norma:

Esta reserva recoge el importe de las revalorizaciones contables que resulten de las operaciones de actualización. Esta reserva será indisponible hasta que su saldo sea comprobado y aceptado por la Administración Tributaria.

## 7.3. Participaciones Propias

No es de aplicación por no existir en balance, ni haberse producido operaciones de esta naturaleza.

## 8. Situación fiscal

### B.1. Impuesto sobre beneficios

a) Desglose del gasto / ingreso por impuesto sobre beneficios en el ejercicio 2016:

	1. Impuesto corriente	2. Variación de impuesto diferido				3. TOTAL (1+2)
		a) Variación del impuesto diferido de activo			b) Variación del impuesto diferido de pasivo	
		Diferencias temporales	Crédito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos	Diferencias temporales	
<b>Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual</b>	<b>6.326,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-20.824,43</b>	<b>7,29</b>	<b>-14.490,82</b>
- A operaciones continuadas	6.326,32	0,00	0,00	-20.824,43	7,29	-14.490,82
- A operaciones interrumpidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Imputación a patrimonio neto</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Durante el ejercicio actual no se obtuvo una base imponible negativa por lo que no se generó ningún crédito fiscal por este concepto.

b) Desglose del gasto / ingreso por impuesto sobre beneficios en el ejercicio 2015:

	1. Impuesto corriente	2. Variación de impuesto diferido				3. TOTAL (1+2)
		a) Variación del impuesto diferido de activo			b) Variación del impuesto diferido de pasivo	
		Diferencias temporales	Crédito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos	Diferencias temporales	
<b>Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual</b>	<b>21.102,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>605,00</b>	<b>-7,29</b>	<b>21.700,15</b>
- A operaciones continuadas	21.102,44	0,00	0,00	605,00	-7,29	21.700,15
- A operaciones interrumpidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Imputación a patrimonio neto</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Durante el ejercicio anterior no se obtuvo una base imponible negativa por lo que no se generó ningún crédito fiscal por este concepto.

c) Diferencias temporarias deducibles e imponibles registradas en el balance:

Al cierre del ejercicio actual existen diferencias temporarias imponibles registradas en el balance por 20.824,43 euros que incluye, principalmente, un importe de 16.520,54 euros para reconocer el derecho a deducción de unos donativos.



- d) Antigüedad y plazo previsto de recuperación fiscal de los créditos por bases imponibles negativas.

Al cierre del ejercicio 2016 y 2015 no existen bases imponibles negativas.

- e) Incentivos fiscales

No es de aplicación al no existir ningún compromiso adquirido en relación con los incentivos fiscales al cierre del ejercicio.

- f) Provisiones, contingencias, acontecimientos posteriores al cierre y ejercicios pendientes de comprobación.

De acuerdo con la legislación fiscal en vigor en España, todos los ejercicios pasados, hasta un máximo de cuatro años están sujetos a inspección por parte de las autoridades fiscales. Dadas las múltiples interpretaciones posibles de la normativa fiscal, las distintas actitudes que pueden adoptar los inspectores actuantes en cada caso y los distintos usos que la sociedad decida hacer de los mecanismos de defensa legal existentes, es imprevisible el desenlace final de los ejercicios abiertos a inspección y si de ellos se derivarán pasivos adicionales no contabilizados o si los contabilizados serán innecesarios o excesivos.

Debe entenderse por lo tanto, que algún coste fiscal puede quedar inevitablemente diferido a ejercicios futuros por la imposibilidad de su estimación actual. El Consejo de Administración considera que los costes adicionales no provisionados no tendrán un efecto significativo sobre el patrimonio social, al ser este inferior al 5% del valor del activo total de la Sociedad.

- g) Gastos financieros

Los gastos financieros netos son deducibles en el presente ejercicio al 100%.

## B.2. Otros tributos

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios no prescritos.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

## 9. Operaciones con partes vinculadas

### 9.1. Operaciones y saldos pendientes con vinculadas

La información sobre operaciones y saldos con partes vinculadas de la Sociedad se recoge en los siguientes cuadros:

#### Ejercicio actual:

Nº	Detalle operación	Importe	Identificación parte	Categoría Vinculación	Saldo	Epígrafe Balance
1	Prestación de servicios	550,00	Dronlife, S.L.	Entidad dependiente	12174	C. IV.2. del Pasivo
2	Prestación de servicios	86.592,25	IFFE Desarrollos, S.L.	Entidad dependiente	0,00	C. IV.2. del Pasivo
3	Crédito	906.714,55	IFFE Desarrollos, S.L.	Entidad dependiente	906.876,85	C. IV.5. del Activo
4	Prestación de servicios	0.88100	Producciones Ourego 2009, S.L.	Entidad dependiente	3.166,01	C. IV.2. del Pasivo
5	Crédito	17.742,90	Producciones Ourego 2009, S.L.	Entidad dependiente	27.284,90	C. IV.5. del Activo
6	Crédito	49.500,00	Socio	Personal de dirección	49.500,00	A. V del Activo
7	Crédito	29.000,00	DCM Asesores, S.L.	Entidad dependiente	29.000,00	B. IV del Activo

#### Ejercicio anterior:

Nº	Detalle operación	Importe	Identificación parte	Categoría Vinculación	Saldo	Epígrafe Balance
1	Prestación de servicios	542,35	Dronlife, S.L.	Entidad dependiente	656,24	C. IV.2. del Pasivo
2	Prestación de servicios	32.009,85	IFFE Desarrollos, S.L.	Entidad dependiente	0,00	C. IV.2. del Pasivo
3	Crédito	19.500,00	Socio	Personal de dirección	19.500,00	A. V del Activo

### 9.2. Créditos o anticipos al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Durante el ejercicio 2016, no se ha concedido ningún crédito o anticipo a los miembros del órgano de administración de la sociedad, excepto por el mencionado en la nota 5 de esta memoria, y por otro concedido durante el ejercicio actual por importe de treinta miles de euros a corto plazo. Ambos han sido concedidos a David Carro Meana.

No se han satisfecho remuneraciones a los miembros del órgano de administración.

## 10. Otra información

### 10.1. Personal

La plantilla media de trabajadores agrupados por categorías es el siguiente:

Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por categorías	TOTAL	
	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Directores generales y presidentes ejecutivos	0,000	0,000
Resto de directores y gerentes	0,000	0,000
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y profe	2,390	3,000
Empleados contables, administrativos y otros empleados ofici	5,470	3,820
Comerciales, vendedores y similares	0,000	0,000
Resto de personal cualificado	0,000	0,000
Ocupaciones elementales	0,000	0,050
Total empleo medio	7,860	6,870



La sociedad no posee personal contratado con discapacidad.

## 10.2. Otra información

No existen acuerdos que no figuren en balance y sobre los que no se haya incorporado información en otra nota de la memoria.

### 10.2.1. Ingresos o gastos excepcionales

Se han registrado como gastos excepcionales una donación por 50 mil euros a la Fundación Corbi.

### 10.2.2. Subvenciones, donaciones y legados

La información sobre las subvenciones recibidas por la Sociedad, las cuales forman parte del Patrimonio Neto, así como de los resultados imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias procedentes de las mismas, es la siguiente:

Subvenciones, donaciones y legados recibidos, otorgados por terceros distintos a los socios	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
- Que aparecen en el patrimonio neto del balance	0,00	33.630,00
- Imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias	44.840,00	50.835,00

#### Ejercicio actual:

Subvenciones, donaciones y legados recogidos en el balance, otorgados por terceros distintos a los socios	Administración estatal
Saldo al inicio del ejercicio	33.630,00
(-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio	33.630,00
Saldo al cierre del ejercicio	0,00

La sociedad ha integrado en la cuenta de resultados la subvención del Ministerio de Empleo y Seguridad Social, Programa de Jóvenes al amparo de la Orden ESS/1650/2013 de 12 de septiembre, por importe de 44.840,00 € recibida en el ejercicio 2015.

#### Ejercicio anterior:

Subvenciones, donaciones y legados recogidos en el balance, otorgados por terceros distintos a los socios	Administración estatal
Saldo al inicio del ejercicio	40.000,00
(+) Recibidas en el ejercicio	44.840,00
(-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio	51.810,00
Saldo al cierre del ejercicio	33.630,00

En el ejercicio 2015 se recibió una subvención del Ministerio de Empleo y Seguridad Social, Programa de Jóvenes al amparo de la Orden ESS/1650/2013 de 12 de septiembre, por importe de 44.840,00 €. La realización de la actividad subvencionada se llevará a cabo en 2016 por lo que la subvención se integrará en la cuenta de resultados en dicho ejercicio.

#### 10.2.3 Compromisos, garantías o contingencias

A fecha 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no dispone de compromisos financieros garantías o contingencias ni de avales o pólizas de afianzamiento, salvo un aval del BBVA por importe de 49.500 euros a favor de Clúster de Turismo de Galicia que se canceló el 17 de marzo de 2017.

#### 10.2.4 Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores, de importancia relativa significativa, producidos tras la fecha de cierre de balance y que no se reflejen ni en la cuenta de pérdidas y ganancias ni en dicho balance, así como el efecto financiero de tales circunstancias.

### 11. Información sobre medio ambiente

La empresa considera que no es necesaria ninguna medida específica para la protección y mejora del medio ambiente, ya que en el desarrollo de su actividad no se producen efectos perjudiciales sobre el mismo.

### 12. Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero

No es de aplicación por la actividad que desarrolla la empresa.

En Oleiros, a 30 de marzo de 2017.



**INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.**

Cuentas anuales  
correspondientes al ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2017.  
(Junto con el Informe de Auditoría)

## Contenido

---

I.	Informe de auditoría de cuentas anuales 2017	
II.	Cuentas anuales 2017	
I.I	Balance de situación al cierre del ejercicio 2017 de la empresa INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL S.L.	
I.II	Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 de la empresa INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL S.L.	
I.III	Estado de cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 de la empresa INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL S.L.	
I.IV	Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 de la empresa INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL S.L.	
	1. Actividad de la sociedad .....	6
	2. Bases de presentación .....	7
	3. Aplicación del resultado .....	9
	4. Normas de registro y valoración .....	9
	5. Inmovilizado Intangible .....	26
	6. Inmovilizado Material .....	27
	7. Arrendamientos .....	29
	8. Activos Financieros .....	30
	9. Existencias .....	35
	10. Efectivo y otros líquidos equivalentes .....	35
	11. Pasivos financieros .....	35
	12. Fondos propios .....	38
	13. Situación fiscal .....	40
	14. Ingresos y gastos .....	42
	15. Operaciones con partes vinculadas .....	44
	16. Hechos posteriores al cierre .....	44
	17. Retribuciones y otras prestaciones al Órgano de Administración .....	44
	18. Información del medio ambiente .....	45
	19. Otra información .....	45

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES 2017**





## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los socios de **INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.** por encargo del consejo de administración.

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de **INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de los hechos descrito en los párrafos de “Fundamento de la opinión con salvedades”, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad **INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.** a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión con salvedades**

La cifra de deudas a largo plazo, otros pasivos financieros, se refleja en el pasivo no corriente del balance de situación de 2017 por un importe de 2.267.137,99 euros. Dicho pasivo se encuentra sobrevalorado en 978.836,79 euros; importe que debe ser reclasificado al epígrafe “Patrimonio Neto – Reservas – Otras Reservas”, que se encuentra infravalorado en idéntica cuantía.

La Sociedad, a la hora de contabilizar la diferencia entre el valor razonable de la participación de IFFE Biotech recibida y el valor del negocio entregado a la empresa del grupo a cambio, consideró dicho importe un pasivo no corriente, y lo clasificó como otras deudas a largo plazo cuando, en virtud de la aplicación de la consulta 3 del BOICAC 85 sobre criterios de aplicación de NRV nº 21, se debía registrar directamente en el patrimonio neto.

A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, ya se encuentra recogida contablemente dicha reclasificación; y la Sociedad procederá a la re-expresión de dicho saldo de 2017, en las Cuentas Anuales de 2018. En cualquier caso, tiene un efecto positivo sobre los fondos propios de la Sociedad.



### **Párrafos de énfasis**

Llamamos la atención sobre lo expuesto en la Nota 5 de la memoria. En el balance de situación se detalla un importe de 500.000,00 euros en el epígrafe inmovilizado intangible en concepto de concesiones. Se trata de derechos de consumo de publicidad ante un tercero. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se ha reclasificado dicho importe como un anticipo a proveedores, al epígrafe “inversiones financieras a largo plazo” del activo del balance.

Llamamos igualmente la atención sobre lo indicado en la Nota 8 de la memoria, en la que se aclara que existe un saldo de 1.100.000 euros registrados como inversiones en empresas del grupo por la participación en una empresa que no pertenece a dicho grupo, por lo que la Sociedad, a fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales ha reclasificado contablemente dicho importe en el ejercicio 2018, registrándolo como Inversiones Financieras a Largo Plazo en Instrumentos de Capital.

### **Aspectos Relevantes**

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

#### **A. Valoración y registro de las inversiones en empresas del grupo y asociadas**

##### Descripción

Como se indica en la nota 2.5 de la memoria, el registro y la valoración a valor razonable de las inversiones en empresas del grupo se ha realizado por un experto independiente sobre las hipótesis y estimaciones asumidas por el Consejo de Administración. Dichas hipótesis se pueden ver afectadas por cambios futuros en variables

##### Procedimientos aplicados en la auditoría

En el párrafo de fundamentos de la opinión con salvedades, se describe la conclusión alcanzada sobre el área en cuestión.

#### **Responsabilidad del Consejo de Administración en relación con las cuentas anuales**

El Consejo de Administración es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.



En la preparación de las cuentas anuales, el consejo de administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el consejo de administración tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales a, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el consejo de administración.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el consejo de administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe



de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el consejo de administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a el consejo de administración de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Dubane Auditores, S.L.(S2070)

Israel Barroso López (21.854)

Madrid, 29 de marzo de 2019



DUBANE AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/07385

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional



**INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.**

Cuentas anuales  
correspondientes al ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2017.

91

X

91

**INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.**  
**BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2017**

Uds: Euros

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2017	31/12/2016
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>5.018.759,68</b>	<b>1.306.071,70</b>
<b>I. Inmovilizado Intangible</b>	<b>5</b>	<b>500.086,80</b>	<b>39.617,81</b>
1. Desarrollo.		0,00	39.514,67
2. Concesiones.		500.000,00	0,00
5. Aplicaciones informáticas.		86,80	103,14
<b>II. Inmovilizado material</b>	<b>6</b>	<b>82.130,27</b>	<b>157.275,90</b>
1. Terrenos y construcciones.		25.024,70	26.780,27
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material.		55.123,93	64.794,93
3. Inmovilizado en curso y anticipos.		1.981,64	65.700,70
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b>	<b>7</b>	<b>4.392.124,02</b>	<b>1.032.789,02</b>
1. Instrumentos de patrimonio		4.198.784,02	1.003.789,02
2. Créditos a empresas	15	193.340,00	29.000,00
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo.</b>	<b>8</b>	<b>10.801,36</b>	<b>55.564,54</b>
1. Instrumentos de patrimonio		801,36	801,36
2. Créditos a terceros	15	0,00	19.500,00
5. Otros activos financieros		10.000,00	35.263,18
<b>VI. Activos por impuesto diferido.</b>	<b>13</b>	<b>33.617,23</b>	<b>20.824,43</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.837.116,17</b>	<b>1.224.803,77</b>
<b>II. Existencias.</b>	<b>9</b>	<b>72.607,47</b>	<b>579,92</b>
6. Anticipos a proveedores.		72.607,47	579,92
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>8</b>	<b>34.940,20</b>	<b>26.557,76</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		30.950,00	24.000,00
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas.	13	3.990,20	2.557,76
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.</b>	<b>8</b>	<b>1.661.585,00</b>	<b>956.475,04</b>
1. Instrumentos de patrimonio		1.567.030,84	0,00
2. Créditos a empresas	15	7.187,66	551,56
5. Otros activos financieros	15	87.366,50	955.923,48
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo.</b>	<b>8</b>	<b>56.805,05</b>	<b>81.052,73</b>
2. Créditos a empresas		24.085,05	54.832,73
5. Otros activos financieros		32.720,00	26.220,00
<b>VI. Periodificaciones.</b>	<b>8</b>	<b>8.777,34</b>	<b>13.166,01</b>
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.</b>	<b>10</b>	<b>2.401,11</b>	<b>146.972,31</b>
1. Tesorería.		2.401,11	146.972,31
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>6.855.875,85</b>	<b>2.530.875,47</b>

**INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.**  
**BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2017**

Uds: Euros

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2017	31/12/2016
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>3.347.672,34</b>	<b>1.138.149,62</b>
<b>A-I) Fondos Propios.</b>	<b>12</b>	<b>3.347.672,34</b>	<b>1.138.149,62</b>
<b>I. Capital.</b>		689.482,00	620.263,00
1. Capital escriturado.		689.482,00	620.263,00
<b>II. Prima de emisión.</b>		2.741.671,00	595.882,00
<b>III. Reservas.</b>		12.312,85	12.312,85
1. Legal y estatutarias.		1.231,29	1.231,29
2. Otras reservas.		11.081,56	11.081,56
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores.</b>		(90.308,23)	(56.171,16)
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores).		(90.308,23)	(56.171,16)
<b>VII. Resultado del ejercicio.</b>		(5.485,28)	(34.137,07)
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.465.155,13</b>	<b>263.436,59</b>
<b>II. Deudas a largo plazo.</b>	<b>11</b>	2.465.155,13	263.436,59
1. Deudas con entidades de crédito.		198.017,14	18.655,26
5. Otros pasivos financieros		2.267.137,99	244.781,33
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.043.048,38</b>	<b>1.129.289,26</b>
<b>III. Deudas a corto plazo.</b>	<b>11</b>	584.296,77	556.972,00
2. Deudas con entidades de crédito.		166.237,69	385.352,08
5. Otros pasivos financieros		418.059,08	171.619,92
<b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.</b>	<b>11,15</b>	3.023,09	0,00
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.</b>	<b>11</b>	294.586,56	234.172,70
1. Proveedores.		104.288,13	81.796,83
3. Acreedores varios.		143.909,47	111.953,36
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago).		16.881,20	0,00
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	<b>13</b>	29.507,76	39.672,51
7. Anticipos de clientes.		0,00	750,00
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>11</b>	161.141,96	338.144,56
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>6.855.875,85</b>	<b>2.530.875,47</b>

**INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2017**

Uds: Euros

	Notas de la Memoria	(Debe) / Haber	
		31/12/2017	31/12/2016
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	14	800.212,88	759.975,54
b) Prestaciones de servicios.		800.212,88	759.875,54
4. Aprovisionamientos.	14	(84.846,14)	(86.592,25)
c) Trabajos realizados por otras empresas.		(84.846,14)	(86.592,25)
6. Gastos de personal,	14	(230.401,98)	(348.359,58)
a) Sueldos, salarios y asimilados.		(176.604,10)	(304.205,13)
b) Cargas sociales.		(53.797,88)	(44.154,45)
7. Otros gastos de explotación.	7,14	(390.577,57)	(234.911,06)
a) Servicios exteriores.		(351.615,98)	(197.218,99)
b) Tributos.		(38.961,59)	(37.692,07)
8. Amortización del inmovilizado.		(11.442,91)	(11.558,89)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.		0,00	44.840,00
12. Otros resultados	14	(60.632,91)	(55.655,25)
<b>A.1) Resultado de explotación (1+2+3-4+5-6-7-8+9+10-11+12)</b>		<b>22.311,37</b>	<b>67.638,51</b>
13. Ingresos financieros.		5.934,22	1.871,01
b) De valores negociables y de créditos del activo inmovilizado.		5.934,22	1.871,01
b <sub>1</sub> ) De empresas del grupo y asociadas.	15	5.933,57	1.136,56
b <sub>2</sub> ) De terceros.		0,65	734,45
14. Gastos financieros.		(41.706,51)	(14.133,23)
b) Por deudas con terceros.		(41.706,51)	(14.133,23)
		0,00	(103.944,18)
15. Variación del valor razonable en instrumentos financieros.			
a) Cartera de negociación y otros.		0,00	(103.944,18)
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.		0,00	(60,00)
a) Deterioros y pérdidas.		0,00	(60,00)
<b>A.2) Resultado financiero (13-14+15+16+17).</b>		<b>(35.772,29)</b>	<b>(116.266,40)</b>
<b>A.3) Resultado antes de Impuestos (A.1+A.2).</b>		<b>(13.460,92)</b>	<b>(48.627,89)</b>
18. Impuesto sobre beneficios.	13	7.975,64	14.490,82
<b>A.4) Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas (A.3-18).</b>		<b>(5.485,28)</b>	<b>(34.137,07)</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			
<b>A.5) Resultado del ejercicio (A.4+19)</b>		<b>(5.485,28)</b>	<b>(34.137,07)</b>

INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	Notas de la Memoria	(Debe) / Haber	
		31/12/2017	31/12/2016
<b>A) Resultado de la cuenta de Pérdidas y Ganancias.</b>		<b>(5.485,28)</b>	<b>(34.137,07)</b>
<b>B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto.</b>			
I. Por valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1. Ingresos/gastos de activos financieros disponibles para la venta.		0,00	0,00
2. Otros ingresos / gastos.		0,00	0,00
II. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00	0,00
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		0,00	0,00
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.		0,00	0,00
V. Efecto impositivo.		0,00	0,00
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V).</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias.</b>			
VI. Por valoración de activos y pasivos.		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta.		0,00	0,00
2. Otros ingresos / gastos.		0,00	0,00
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00	0,00
VIII. Subvenciones, donaciones y legados.		0,00	0,00
IX. Efecto impositivo.		0,00	0,00
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX).</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total de ingresos y gastos reconocidos (A+B+C).</b>		<b>(5.485,28)</b>	<b>(34.137,07)</b>

INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	Capital				Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propio)	Resultados ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Rdo del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
	Escriturado	No exigido	Prima de emisión								
<b>A. Saldo, final del año 2015</b>	601.041,00				12.312,85		(38.331,68)		(17.839,48)	33.630,00	590.812,69
I. Ajustes por cambios de criterio 2015 y anteriores.											0,00
II. Ajustes por errores 2015 y anteriores.											0,00
<b>B. Saldo ajustado, inicio del año 2016</b>	601.041,00	0,00	0,00	12.312,85	0,00	(38.331,68)	0,00	(17.839,48)	33.630,00	590.812,69	
I. Total ingresos y gastos reconocidos.											
II. Operaciones con socios o propietarios.									(34.137,07)		(34.137,07)
1. Aumentos de capital.	19.222,00		899.882,00								919.104,00
2. (-) Reducciones de capital.											0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, conversiones de deudas).											0,00
4. (-) Distribución de dividendos.											0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).											0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.											0,00
7. Otras operaciones con socios y propietarios.											0,00
III. Otras variaciones de patrimonio neto.						(17.839,48)		17.839,48	(33.630,00)		(33.630,00)
<b>C. Saldo final del año 2016</b>	620.263,00	0,00	595.882,00	12.312,85	0,00	(56.171,18)	0,00	(34.137,07)	0,00	1.138.149,62	
I. Ajustes por cambios de criterio 2016.											0,00
II. Ajustes por errores 2016.											0,00
<b>D. Saldo ajustado, inicio del año 2017</b>	620.263,00	0,00	595.882,00	12.312,85	0,00	(56.171,18)	0,00	(34.137,07)	0,00	1.138.149,62	
I. Total ingresos y gastos reconocidos.											
II. Operaciones con socios o propietarios.									(5.485,28)	0,00	(5.485,28)
1. Aumentos de capital.	63.219,00	0,00	2.145.789,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		2.215.008,00
2. (-) Reducciones de capital.	60.219,00		2.145.789,00								2.215.008,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, conversiones de deudas).											0,00
4. (-) Distribución de dividendos.											0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).											0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.											0,00
7. Otras operaciones con socios y propietarios.											0,00
III. Otras variaciones de patrimonio neto.						(34.137,07)		34.137,07			0,00
<b>E. Saldo final del año 2017</b>	686.482,00	0,00	2.741.671,00	12.312,85	0,00	(90.308,25)	0,00	(5.485,28)	0,00	3.347.672,34	

# INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.

Memoria de las cuentas anuales  
correspondientes al ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2017

## 1. Actividad de la Sociedad

Instituto de Formación Financiera y Empresarial, SL (en adelante también "la Sociedad" o "IFFE") fue constituida el 13 de noviembre de 2009 en A Coruña, con duración indefinida, mediante escritura autorizada por el Notario de A Coruña D. Juan Cora Guerreiro con el número 2.742 de su protocolo. Tiene su domicilio social en Finca Las Cadenas, Carretera Nacional VI, Km. 586, Oleiros (A Coruña).

Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, tomo 3.370, folio 201, Hoja C-45744.

Su actividad principal, -de acuerdo con sus estatutos-, consiste en la enseñanza y formación profesional superior.

### Sociedades dependientes-

La Sociedad es cabecera de un grupo de empresas con diferentes objetos sociales y sectores de actividad. De conformidad con el artículo 42 y 43 del Código de Comercio (CCom), La Sociedad no está obligada a formular cuentas anuales consolidadas al no cumplirse los requisitos previstos en el mencionado artículo 43.

A continuación, se presenta el desglose de las Sociedades de la Sociedad (nota 8).

Ejercicio 2017 Sociedad	Actividad	Domicilio	Capital	Tipo Part.	% Part.	Fecha de Cierre
Producciones Ourego 2009, SL	Producción cinematográfica y vídeo	Oleiros (A Coruña)	31.807 €	Directa		95% 31 de diciembre
IFFE Desarrollos, SL	Servicios de publicidad y otros	Oleiros (A Coruña)	46.356 €	Directa		100% 31 de diciembre
Dronlife SL	Prestación de servicios por soc. de de	Oleiros (A Coruña)	3.000 €	Directa		100% 31 de diciembre
IFFE Inteligencia aplicada, SL	I+D experimental en ciencias naturales	Oleiros (A Coruña)	177.501 €	Directa		100% 31 de diciembre
IFFE Funcional Drinks, SL	Fabricación de aguas gaseosas y otra	Oleiros (A Coruña)	3.000 €	Directa		51% 31 de diciembre
IFFE Business School, SL	Enseñanza y formación profesional su	Oleiros (A Coruña)	3.000 €	Directa		100% 31 de diciembre
IFFE Biotech, SL	Refinado y otro tratamiento de grasas	Oleiros (A Coruña)	4.000.000 €	Directa		50% 31 de diciembre
DCM Asesores Dir. y Consult Mercados, SL	Consulta y asesoramiento en gestión	Oleiros (A Coruña)	303.100 €	Directa		65% 31 de diciembre
Negradas Verde, S.A	Promoción Inmobiliaria	Oleiros (A Coruña)	3.387.037 €	Indirecta		97% 31 de diciembre
A Fortaleza as Mariñas, SL	Promoción Inmobiliaria	Oleiros (A Coruña)	1.155.100 €	Indirecta		75% 31 de diciembre

Ejercicio 2016 Sociedad	Actividad	Domicilio	Capital	Tipo Part.	% Part.	Fecha de Cierre
Producciones Ourego 2009, SLU	Producción cinematográfica y vídeo	Oleiros (A Coruña)	30.307 €	Directa		100% 31 de diciembre
IFFE Desarrollos, SL	Servicios de publicidad y otros	Oleiros (A Coruña)	46.356 €	Directa		100% 31 de diciembre
Dronlife SL	Prestación de servicios por soc. de de	Oleiros (A Coruña)	3.000 €	Directa		100% 31 de diciembre
IFFE Inteligencia aplicada, SL	I+D experimental en ciencias naturales	Oleiros (A Coruña)	3.000 €	Directa		51% 31 de diciembre
DCM Asesores Dir. y Consult Mercados, SL	Consulta y asesoramiento en gestión	Oleiros (A Coruña)	303.100 €	Directa		65% 31 de diciembre
Negradas Verde, S.A	Promoción Inmobiliaria	Oleiros (A Coruña)	3.387.037 €	Indirecta		100% 31 de diciembre
A Fortaleza as Mariñas, SL	Promoción Inmobiliaria	Oleiros (A Coruña)	1.185.100 €	Indirecta		75% 31 de diciembre

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no mantiene participación alguna en el capital social de sociedades que pudiesen tener la consideración, -de acuerdo con la normativa contable aplicable-, de sociedades asociadas o multigrupo.

La moneda funcional con la que opera la Sociedad es el Euro, y las cifras incluidas en las presentes cuentas anuales se encuentran expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

## **2. Bases de presentación de los Estados Financieros consolidados**

### ***2.1. Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad-***

Las presentes cuentas anuales se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de comercio y la restante legislación mercantil.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, así como otras normas complementarias.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

### ***2.2. Imagen fiel-***

Las presentes cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, y han sido obtenidas de los registros contables de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L., y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados habidos durante el correspondiente ejercicio, estimándose que serán aprobadas por la junta General de socios sin ninguna modificación.

### ***2.3. Principios contables no obligatorios aplicados-***

Los principios y criterios contables aplicados para la elaboración de estas Cuentas anuales son los que se resumen en la Nota 3 de la presente Memoria de las cuentas anuales. No se han aplicado principios contables no obligatorios.

Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad han formulado estas Cuentas anuales considerando la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las presentes cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

### ***2.4. Empresa en funcionamiento-***

Las presentes cuentas anuales han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad bajo la asunción del principio de empresa en funcionamiento, lo que supone que las deudas de la Sociedad serán atendidas en los vencimientos, cuantías y plazos acordados con terceros, así como los activos se realizarán en el transcurso normal de las operaciones.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no existen incertidumbres significativas o condiciones extraordinarias que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento.

### **2.5 Aspectos Críticos de la Valoración y estimación de la Incertidumbre-**

En la elaboración de las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La recuperación de las deducciones fiscales reconocidas como activo por impuestos diferidos (Nota 4.k)
- El valor razonable de transacciones con instrumentos de patrimonio con empresas del grupo y asociadas (Nota 4.f)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de resultados.

La preparación de los Cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias presentes.

### **2.6. Comparación de la información-**

Las presentes cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior. Igualmente, la presente Memoria de las cuentas anuales se presenta con información de ambos ejercicios a efectos comparativos.

### **2.7. Agrupación de partidas-**

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado consolidado de cambios en el patrimonio neto se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en la presente memoria de las cuentas anuales.

### **2.8. Cambios en criterios contables-**

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2016.

### **2.9. Importancia relativa-**

En la elaboración de las presentes cuentas anuales, al determinar la información a desglosar sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el marco conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa.

### 3. Aplicación del resultado

El Consejo de Administración de la Sociedad propondrá a la junta general de socios la aprobación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y su aplicación según lo siguiente:

<u>Base de reparto</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(5.485,28)	(34.137,07)
<b>Total</b>	<b>(5.485,28)</b>	<b>(34.137,07)</b>

<u>Aplicación</u>	<u>Importe</u>	<u>Importe</u>
A compensar con beneficios futuros	(5.485,28)	(34.137,07)
<b>Total</b>	<b>(5.485,28)</b>	<b>(34.137,07)</b>

### 4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las presentes cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre, y las modificaciones y reforma parcial contenidas en el Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre, han sido las siguientes:

#### **a) Inmovilizado intangible-**

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado,

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor, todos los gastos adicionales que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida. Los activos que tienen vida útil definida se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicios, y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos una vez, al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Cuando la vida útil de estos activos no pueda definirse de manera fiable se amortizan en un plazo de 10 años sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva.

Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, este se calcula de acuerdo con los criterios expuestos para el inmovilizado material en el apartado siguiente.

a) *Gastos de investigación y desarrollo-*

Los gastos en investigación se activan desde el momento en que se cumplen las siguientes condiciones (si se optan por activarlos):

- Estar específicamente individualizados por proyectos y su coste claramente establecido para que pueda ser distribuido en el tiempo.
- Se puede establecer una relación estricta entre "proyecto" de investigación y objetivos perseguidos y obtenidos. La apreciación de este requisito se realiza genéricamente para cada conjunto de actividades interrelacionadas por la existencia de un objetivo común.

Los gastos de desarrollo del ejercicio se activan desde el momento en que se cumplen todas las siguientes condiciones:

- Existencia de un proyecto específico e individualizado que permita valorar de forma fiable el desembolso atribuible a la realización del proyecto.
- La asignación, imputación y distribución temporal de los costes de cada proyecto están claramente establecidas.
- En todo momento existen motivos fundados de éxito técnico en la realización del proyecto, tanto para el caso en que la intención sea la de la explotación directa, como para el de la venta a un tercero del resultado del proyecto una vez concluido, si existe mercado.
- La rentabilidad económico-comercial del proyecto está razonablemente asegurada.
- La financiación de los distintos proyectos está razonablemente asegurada para completar la realización de los mismos. Además de estar asegurada la disponibilidad de los adecuados recursos técnicos o de otro tipo para completar el proyecto y para utilizar o vender el activo intangible.
- Existe una intención de completar el activo intangible en cuestión, para usarlo o venderlo.

El cumplimiento de todas las condiciones anteriores se verifica durante todos los ejercicios en los que se realiza el proyecto, siendo el importe a activar el que se produce a partir del momento en que se cumplen dichas condiciones.

En ningún caso se activan los desembolsos reconocidos inicialmente como gastos del ejercicio y que posteriormente han cumplido las condiciones mencionadas para su activación.

Los proyectos de investigación y desarrollo que se encargan a otras empresas o instituciones se valoran por su precio de adquisición.

Los proyectos que se realizan con medios propios de la empresa, se valoran por su coste de producción, que comprenden todos los costes directamente atribuibles y que son necesarios para crear, producir y preparar el activo para que pueda operar de la forma prevista.

La imputación a resultados de los gastos activados se realiza conforme a los siguientes criterios:

- Los gastos de investigación que figuran en el activo se amortizan, desde el momento en que se activan, durante su vida útil, en un plazo máximo de cinco años, salvo que existan dudas razonables sobre el éxito técnico o la rentabilidad económico-comercial del proyecto, en cuyo caso se imputan directamente a pérdidas del ejercicio.
- Los gastos de desarrollo que figuran en el activo se amortizan como mucho en cinco años, comenzando la amortización a partir de la fecha de terminación del proyecto.

*b) Propiedad Industrial-*

Como norma general, la propiedad industrial se valora por los costes incurridos para la obtención de la propiedad o el derecho al uso o a la concesión del uso de las distintas manifestaciones de la misma, siempre que, por las condiciones económicas que se derivan del contrato deban inventariarse por la empresa adquirente. Se incluyen, entre otras, las patentes de invención, los certificados de protección de modelos de utilidad, el diseño industrial y las patentes de producción.

Los derechos de la propiedad industrial se valoran por el precio de adquisición o coste de producción, incluyendo el valor en libros de los gastos de desarrollo activados en el momento en que se obtiene la correspondiente patente o similar, incluido el coste de registro y formalización de la propiedad industrial.

Son objeto de amortización y corrección valorativa por deterioro.

*c) Patentes, licencias, marcas y similares-*

Como norma general, las patentes, licencias, marcas y similares, se valoran por los costes incurridos para la obtención de la propiedad o el derecho al uso o a la concesión del uso de las distintas manifestaciones de la misma, siempre que, por las condiciones económicas que se deriven del contrato deban inventariarse. Se incluyen, entre otras, las patentes de invención, los certificados de protección de modelos de utilidad, el diseño industrial y las patentes de introducción.

Los derechos de la propiedad industrial se valoran por el precio de adquisición o coste de producción. Se contabilizan en este concepto el valor en libros de los gastos de desarrollo activados en el momento en que se obtenga la correspondiente patente o similar, incluido el coste de registro y formalización de la propiedad industrial, siempre que se cumplan las condiciones legales necesarias para su inscripción en el correspondiente registro, y sin perjuicio de los importes que también pudieran contabilizarse por razón de adquisición a terceros de los derechos correspondientes. Los gastos de investigación siguen su ritmo de amortización y no se incorporan al valor contable de la propiedad industrial.

Las patentes se pueden utilizar durante un periodo de 10 años, por lo que se amortizan linealmente en dicho periodo.

El periodo inicial de utilización de las licencias varía dependiendo del tipo de licencia. Este periodo inicial se puede renovar a la elección de la Sociedad sin ningún tipo de coste, siempre que se cumplan las condiciones de la licencia, por lo que se estima que tienen una vida útil de 10 años.

**d) Aplicaciones informáticas-**

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web siempre que esté prevista su utilización durante varios años. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La vida útil de estos elementos se estima en tres años.

**e) Propiedad intelectual-**

Como norma general, la propiedad intelectual está integrada por derechos de carácter personal y patrimonial, que atribuyen al autor la plena disposición y el derecho exclusivo a la explotación de la obra, sin más limitaciones que las establecidas en la Ley. Son objeto de propiedad intelectual todas las creaciones originales literarias, artísticas o científicas expresadas por cualquier medio o soporte, tangible o intangible, actualmente conocido o que se invente en el futuro. El título de una obra, cuando sea original, queda protegido como parte de ella.

Corresponden al autor de la propiedad intelectual dos clases de derechos: el derecho moral, de carácter irrenunciable e inalienable y, el derecho de explotación de su obra, que abarca los derechos, entre otros, de reproducción y distribución.

Para los elementos de la propiedad intelectual, con carácter general, se utilizarán los mismos principios y criterios de valoración indicados para la propiedad industrial, utilizando para su contabilización una partida específica.

**b) Inmovilizado material-**

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera. El coste incluye los impuestos indirectos no recuperables y, caso de existir, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor, después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales directamente relacionados que se produzcan hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien, incluida la ubicación en el lugar y cualquier otra condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista.

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

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, en base a los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos de su inmovilizado. El detalle de los años de vida útil estimada aplicados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, así como en el ejercicio 2016, es el siguiente:

	<b><u>Años de vida útil estimada</u></b>
Construcciones	20
Mobiliario	10
Equipos para proceso de información	4-10
Otro Inmovilizado Material	8-10

Cuando un elemento de un determinado bien tiene un coste significativo en relación al coste total del bien y una vida útil distinta al resto del bien, se amortizan de forma independiente los distintos elementos que forman el bien.

Los cambios originados en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarán como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Cuando se produce el reconocimiento de una pérdida por deterioro conforme al apartado siguiente, se procede a recalcular las amortizaciones en función del nuevo valor contable, el valor residual y la vida útil remanente.

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

La Sociedad no tiene firmados contratos de concesión que contemplen compromisos de desmantelamiento y rehabilitación. Si existieran en el momento de la valoración inicial del inmovilizado, la Sociedad estimará el valor actual de las obligaciones futuras derivadas del desmantelamiento, retiro y otras asociadas al citado inmovilizado, tales como los costes de rehabilitación del lugar donde se asentasen. Dicho valor actual se activará como mayor coste del correspondiente bien, dando lugar al registro de una provisión, la cual será objeto de actualización financiera en los periodos siguientes al de su constitución.

Después del reconocimiento inicial, se contabiliza la reversión del descuento financiero asociado a la provisión en la cuenta de pérdidas y ganancias y se ajusta el valor del pasivo de acuerdo con el tipo de interés aplicado en el reconocimiento inicial, o en la fecha de la última revisión. Por su parte, la valoración inicial del inmovilizado material podrá verse alterada por cambios en estimaciones contables que modifiquen el importe de la provisión asociada a los costes de desmantelamiento y rehabilitación, una vez reconocida la reversión del descuento, y que podrán venir motivados por:

- Un cambio en el calendario o en el importe de los flujos de efectivo estimados para cancelar la obligación asociada al desmantelamiento o la rehabilitación.
- El tipo de descuento empleado por la Sociedad para la determinación del valor actual de la provisión que, en principio, es el tipo de interés libre de riesgo, salvo que al estimar los flujos de efectivo no se hubiera tenido en cuenta el riesgo asociado al cumplimiento de la obligación.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el beneficio de la venta y el importe en libros del activo y se reconoce en la cuenta de resultados.

**c) Deterioro de valor de los activos materiales e intangibles-**

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor (para el resto de los activos), la Sociedad procede a estimar, mediante el denominado "test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, si bien, en el caso de inmovilizaciones materiales, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada.

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

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

**d) Arrendamientos-**

Un arrendamiento es cualquier acuerdo, con independencia de su instrumentación jurídica, por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado, con independencia de que el arrendador quede obligado a prestar servicios en relación a la explotación o mantenimiento de dicho activo.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Se presume que se transfieren todos los riesgos y beneficios cuando:

- En el contrato existe opción de compra y no hay dudas de que se va a ejercitar.
- La propiedad del activo se transfiere al finalizar el plazo del arrendamiento.
- El plazo del arrendamiento coincide con la mayor parte de la vida económica del activo.

#### *Arrendamiento financiero-*

En las operaciones de arrendamiento financiero, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance consolidado según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurrir.

Los gastos directos iniciales que son inherentes a la operación se consideran mayor valor del activo.

Para el cálculo del valor actual se utiliza el tipo de interés implícito del contrato. La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

#### *Arrendamiento operativo-*

Los arrendamientos de activos en los que el arrendador conserva efectivamente todos los riesgos y ventajas de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos.

Cuando la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan.

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

En las operaciones de arrendamiento operativo en las que la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan.

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

e) **Permuta de Activos-**

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor. Las diferencias de valoración negativas que surjan se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

f) **Instrumentos financieros-**

Un "instrumento financiero" es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad.

Un "derivado financiero" es un instrumento financiero cuyo valor cambia como respuesta a los cambios en una variable observable en el mercado (tal como un tipo de interés, de cambio, etc.), cuya inversión inicial es muy pequeña en relación a otros instrumentos financieros con respuesta similar a los cambios en las condiciones de mercado y que se liquida, normalmente, a una fecha futura.

**Activos financieros-**

Un activo financiero es cualquier activo que sea dinero en efectivo, un instrumento de patrimonio de otra empresa, o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

A los efectos de presentación de información en las notas de la memoria los activos financieros se agrupan en las siguientes clases:

- Instrumentos de patrimonio.
- Valores representativos de deuda.
- Créditos, Derivados y Otros.

A efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar.
- b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.
- c) Activos financieros mantenidos para negociar.
- d) Otros activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.
- e) Inversiones en el patrimonio de empresas de la Sociedad, multigrupo y asociadas.
- f) Activos financieros disponibles para la venta.

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en:

- i. **Préstamos y partidas a cobrar:** activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, (en la mayoría de los casos) la sociedad los valora por el nominal, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Tienen vencimiento no superior a un año,
- No tienen un tipo de interés contractual y
- El efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Respecto a la valoración posterior, se realiza por su coste amortizado siempre que su valoración inicial se hubiera realizado al valor razonable. En estos casos los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

En los casos en los que la valoración inicial se realizó por el nominal de la deuda, se continúan valorando al nominal, sin perjuicio del deterioro que en su caso hubiera que reconocer.

El deterioro se evalúa al menos al cierre del ejercicio y siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un crédito (o de un grupo de créditos con similares características de riesgo valorados colectivamente) se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es 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 calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del crédito que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

- ii. **Activos financieros mantenidos para negociar:** incluyen Activos cuya adquisición se origina con el propósito de venderlos en el corto plazo.

Estos activos financieros se incluyen en activos corrientes, excepto aquellos en los que la expectativa de venta de la Sociedad se estima con razonabilidad que pueda suceder en un período superior a 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasificarán como activos no corrientes.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su coste 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.

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones. En la estimación del deterioro de esta clase de activos se tomará en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que correspondan a elementos identificables en el balance de la empresa.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos o el "factoring con recurso".

#### ***Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas-***

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se tomará en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que correspondan a elementos identificables en el balance de la participada.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

***Criterios empleados para la determinación de los ingresos o gastos procedentes de las distintas categorías de instrumentos financieros-***

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocerán como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho del socio a recibirlo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registrarán de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. A estos efectos, se entenderá por "intereses explícitos" aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión.

***Pasivos financieros-***

Los pasivos financieros son instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos que, de acuerdo con su realidad económica, suponen para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

- i. Débitos y partidas a pagar.
- ii. Pasivos financieros mantenidos para negociar.
- iii. Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad solo posee pasivos financieros clasificados como "Débitos y partidas a pagar". A continuación, exponemos las normas de valoración aplicables.

Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha de balance.

Como regla general se valoran inicialmente 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.

No obstante lo anterior, (en la mayoría de los casos) la sociedad los valora por el nominal, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Tienen vencimiento no superior a un año,
- No tienen un tipo de interés contractual y
- El efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Respecto a la valoración posterior, se realiza por su coste amortizado siempre que su valoración inicial se hubiera realizado al valor razonable. En estos casos los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

En los casos en los que la valoración inicial se realizó por el nominal de la deuda, se continúan valorando al nominal, sin perjuicio del deterioro que en su caso hubiera que reconocer.

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

#### *Instrumentos de patrimonio-*

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

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

#### **g) Coberturas contables**

La política de la Sociedad es la no realización de operaciones de cobertura.

#### **h) Existencias-**

Las existencias se valoran al precio de adquisición, coste de producción o valor neto realizable, el menor de ellos. El precio de adquisición es el importe facturado por el proveedor, deducidos los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos más los gastos adicionales para que las existencias se encuentren ubicados para su venta: transportes, aranceles, seguros y otros atribuibles a la adquisición. En cuanto al coste de producción, las existencias se valoran añadiendo al coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables al producto y la parte que razonablemente corresponde los costes indirectamente imputables

a los productos. Los impuestos indirectos que gravan las existencias solo se incorporan al precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública. El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

Los bienes comprendidos en las existencias se valoran al precio de adquisición o al coste de producción, aplicándose el sistema FIFO.

Dado que las existencias de la Sociedad no necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, no se incluyen gastos financieros en el precio de adquisición o coste de producción.

La valoración de los productos obsoletos, defectuosos o de lento movimiento se reduce a su posible valor de realización. Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias se valoran por su coste.

**i) Partidas corrientes y no corrientes-**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que, con carácter general, se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

**j) Instrumentos de patrimonio propio**

Los instrumentos de patrimonio se valoran al valor razonable de la contraprestación entregada y se registran en el patrimonio neto, como una variación de los fondos propios, y en ningún caso se reconocen como activos financieros de la empresa y no se registra resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los gastos derivados de las transacciones con instrumentos de patrimonio propios, incluidos los gastos de emisión, tales como honorarios de letrados, notarios, y registradores; impresión de memorias, boletines y títulos; tributos; publicidad; comisiones y otros gastos de colocación, se registran directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

Los gastos derivados de una transacción de patrimonio propio, de la que se haya desistido o se haya abandonado, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**k) Impuesto sobre beneficios-**

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

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Asimismo, en términos se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y pasivos por impuestos diferidos originados por estas diferencias salvo que, en el caso de diferencias imponibles, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Dado que los presentes estados financieros corresponden a un período de 6 meses no se ha calculado impuesto sobre beneficios.

La Sociedad no está acogida al régimen fiscal de declaración consolidada.

**l) Ingresos y gastos-**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos rebajas, descuentos e impuestos.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que equivale al precio acordado para dichos bienes o servicios, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares concedidos. Asimismo, se incluyen los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año y sin tipo de interés contractual, ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los impuestos que gravan las operaciones de venta de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros, no forman parte de los ingresos.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

**Ingresos por ventas:** solamente se reconocen los ingresos procedentes de la venta de bienes cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

1. Hemos transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, con independencia de su transmisión jurídica y siempre que el comprador no posea el derecho de re-vender los bienes a la empresa, y ésta la obligación de re-comprarlos por el precio de venta inicial más la rentabilidad normal que obtendría un prestamista.

2. No mantenemos la gestión corriente de los bienes vendidos ni retenemos el control efectivo de los mismos.

3. Podemos valorar con fiabilidad el importe de los ingresos.

4. Es probable que recibamos los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción, y

5. Podemos valorar con fiabilidad los costes incurridos o a incurrir en la transacción.

*Ingresos por intereses-*

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

**m) Provisiones y contingencias-**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las presentes Cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

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

Los 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. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

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.

**n) Subvenciones, donaciones y legados-**

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos la Sociedad sigue los criterios siguientes:

*Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables-*

Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro, con excepción de las recibidas de socios o propietarios que se registran directamente en los fondos propios y no constituyen ingreso alguno.

*Subvenciones de carácter reintegrables-*

Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.

*Subvenciones de explotación-*

Se abonan a resultados en el momento en que se conceden, excepto si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

**o) Prestaciones por cese-**

*Indemnizaciones por despido-*

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo a un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

No se espera que se produzcan despidos y no existen razones objetivas que hagan necesaria la contabilización de una provisión por este concepto, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto al 30 de junio de 2017.

**p) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-**

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

*Derechos de emisión de gases de efecto invernadero-*

Estos derechos se reconocen por su precio de adquisición. Cuando se tratan de derechos adquiridos sin contraprestación o por un importe sustancialmente inferior a su valor de mercado, se reconoce un ingreso directamente imputado al patrimonio neto al comienzo del ejercicio natural al que corresponden, que es objeto de transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias a medida que se realiza la imputación a gastos por las emisiones asociadas a los derechos recibidos sin contraprestación.

Los derechos de emisión no se amortizan. Y están sujetos a las correcciones valorativas por deterioro que sean necesarias.

La emisión de gases de efecto invernadero origina el reconocimiento de un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio y de la correspondiente provisión, dado que a la fecha de cierre es indeterminado en cuanto a su importe exacto. La provisión se mantendrá hasta el momento en que se cancele la obligación mediante la entrega de los correspondientes derechos.

**q) Transacciones con partes vinculadas-**

La Sociedad realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

**r) Transacciones en moneda extranjera-**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto si se difieren en Patrimonio neto como las coberturas de flujos de efectivo cualificadas y las coberturas de inversión neta cualificadas.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda distinta al euro se convierten al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de balance. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en el proceso de formulación se reconocen en el Patrimonio neto de la Sociedad a efectos de valoración hasta la fecha en que se produce la liquidación de dichos elementos patrimoniales, en cuyo caso se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que surjan.

La moneda funcional y de presentación de la Sociedad es el euro.

## **5. Inmovilizado Intangible**

El movimiento habido durante el ejercicio 2017, así como del ejercicio 2016 en el epígrafe "Inmovilizado intangible" del balance adjunto, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2017	Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Trasposos	Saldo Final
<b>Coste-</b>					
Desarrollo	53.695,87	-	(53.695,87)	-	-
Concesiones	0,00	500.000,00	-	-	500.000,00
Aplicaciones informáticas	163,35	-	-	-	163,35
<b>Total coste</b>	<b>53.859,22</b>	<b>500.000,00</b>	<b>(53.695,87)</b>	<b>-</b>	<b>500.163,35</b>
<b>Amortización acumulada-</b>					
Desarrollo	-	-	-	-	-
Concesiones	-	-	-	-	-
Aplicaciones informáticas	(60,21)	(16,34)	-	-	(76,55)
<b>Total amortizaciones</b>	<b>(60,21)</b>	<b>(16,34)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(76,55)</b>
<b>Corrección de valor por deterioro-</b>					
Desarrollo	(14.181,20)	-	14.181,20	-	0,00
<b>Total Correcciones de Valor</b>	<b>(14.181,20)</b>	<b>-</b>	<b>14.181,20</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>
<b>Total neto</b>	<b>39.617,81</b>	<b>(16,34)</b>	<b>(39.514,67)</b>	<b>-</b>	<b>500.086,80</b>

Ejercicio 2016	Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Traspasos	Saldo Final
<b>Coste-</b>					
Desarrollo	53.695,87	-	-	-	53.695,87
Concesiones	0,00	-	-	-	0,00
Aplicaciones Informáticas	163,35	-	-	-	163,35
<b>Total coste</b>	<b>53.859,22</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>53.859,22</b>
<b>Amortización acumulada-</b>					
Desarrollo	-	-	-	-	-
Concesiones	-	-	-	-	-
Aplicaciones informáticas	(43,87)	(16,34)	-	-	(60,21)
<b>Total amortizaciones</b>	<b>(43,87)</b>	<b>(16,34)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(60,21)</b>
<b>Corrección de valor por deterioro-</b>					
Desarrollo	(14.181,20)	-	-	-	(14.181,20)
<b>Total Correcciones de Valor</b>	<b>(14.181,20)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(14.181,20)</b>
<b>Total neto</b>	<b>39.634,15</b>	<b>(16,34)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39.617,81</b>

Las principales adiciones del ejercicio 2017 corresponden a la aportación, -en la ampliación de capital llevada cabo por la Sociedad el 28 de diciembre de 2016- de dos espacios publicitarios en diferentes medios de la entidad SILVER FOX MEDIA, S.L., por importes de 340.704 euros y 159.296 euros respectivamente, sumando un total de derechos por importe de 500.000 euros. Dichas aportaciones fueron canjeadas por participaciones sociales de la entidad, en los términos que se acordaron en dicha ampliación de capital (nota 12).

Respecto a los retiros, corresponde a la cesión del proyecto de fabricación de dispositivos de recubrimiento no metálicos para canalizaciones subterráneas, en virtud del pacto alcanzado por los socios de la Sociedad IFFE INTAP, S.L., en que se acordó que se aportara este desarrollo por el valor neto contable del mismo, en la operación de ampliación de capital, siendo IFFE INTAP, S.L. quien continua el desarrollo del mencionado proyecto.

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no tiene elementos del inmovilizado intangible en uso que se encuentren totalmente amortizados.

Igualmente, la Sociedad no tiene activos intangibles sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantías de pasivos.

## 6. Inmovilizado Material

El movimiento habido durante el ejercicio 2017, así como del ejercicio 2016 en el epígrafe "Inmovilizado material" del balance adjunto, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2017	Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Traspasos	Saldo Final
<b>Coste-</b>					
Terrenos y Construcciones	35.107,15	2.047.370,90	-	(2.047.370,90)	35.107,15
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	104.753,33	17.756,75	-	(17.756,75)	104.753,33
Inmovilizado material en curso	65.700,70	-	-	(63.719,06)	1.981,64
<b>Total coste</b>	<b>205.561,18</b>	<b>2.065.127,65</b>	-	<b>(2.128.846,71)</b>	<b>141.842,12</b>
<b>Amortización acumulada-</b>					
Terrenos y Construcciones	(8.326,88)	(1.755,57)	-	-	(10.082,45)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(39.958,40)	(9.671,00)	-	-	(49.629,40)
<b>Total amortizaciones</b>	<b>(48.285,28)</b>	<b>(11.426,57)</b>	-	-	<b>(59.711,85)</b>
<b>Total neto</b>	<b>157.275,90</b>	<b>2.053.701,08</b>	-	<b>(2.128.846,71)</b>	<b>82.130,27</b>

Ejercicio 2016	Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Traspasos	Saldo Final
<b>Coste-</b>					
Terrenos y Construcciones	35.107,15	-	-	-	35.107,15
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	104.443,49	309,84	-	-	104.753,33
Inmovilizado material en curso		65.700,70	-	-	65.700,70
<b>Total coste</b>	<b>139.550,64</b>	<b>66.010,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>205.561,18</b>
<b>Amortización acumulada-</b>					
Terrenos y Construcciones	(6.571,31)	(1.755,57)	-	-	(8.326,88)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(30.171,42)	(9.786,98)	-	-	(39.958,40)
<b>Total amortizaciones</b>	<b>(36.742,73)</b>	<b>(11.542,55)</b>	-	-	<b>(48.285,28)</b>
<b>Total neto</b>	<b>102.807,91</b>	<b>54.467,99</b>	-	-	<b>157.275,90</b>

Durante el ejercicio 2016 se perfeccionó la adquisición mediante subasta de los activos de una empresa en proceso concursal que incluyen entre otros una parcela con una nave en el Polígono Industrial de As Somozas, una planta experimental I+D, una planta de destilación Molecular y un laboratorio específico de aceites de pescado. El importe reflejado como alta en dicho ejercicio se correspondió con la factura del intermediario de la subasta por importe de 51.059,58 euros y los impuestos asociados a la operación no recuperables.

En las escrituras de adquisición de los activos de fecha 2 de septiembre de 2016 y números de protocolo 1.734 y 1.735 ante el notario Juan Cora Guerreiro, el importe total de los activos adquiridos asciende a 1.021.197,65 euros (IVA incluido). De ese importe se adelantaron en el ejercicio 2016 el importe de 25.263,58 euros para poder participar en la subasta y figuran contabilizados como una garantía según se indica en la nota 8 de esta memoria. El resto del importe está sujeto a la cláusula suspensiva incluida en las reseñadas escrituras que establece que: "La presente operación se somete a la condición suspensiva consistente en la efectiva cancelación registral de las cargas que pesan sobre el inmueble sito en el Parque Empresarial de As Somozas (finca registral nº 7263 del Registro de la Propiedad de Narón). Dicha carga fue levantada el 22 de febrero de 2017, procediendo a la contabilización en las partidas correspondientes del importe total de 1.021.163,21 euros.

En el ejercicio 2017, se ha procedido al traspaso de todas las partidas adquiridas como consecuencia de la operación anterior, -y como parte del proceso de ampliación de capital de la Sociedad del Grupo IFFE Biotech, S.L.-, lo que ha supuesto la aportación del negocio a la sociedad filial, y por tanto adquirir, en consecuencia, la titularidad de un 50% de las participaciones sociales de dicha Sociedad con una valoración de 2.000.000 de euros (nota 8).

Finalmente, y como consecuencia de la operación de ampliación de capital acordada por la Sociedad el 28 de diciembre de 2016 y elevada a público el 7 de abril de 2017 (nota 12), se recibieron los siguientes bienes:

- Finca rústica de nueve hectáreas, catorce áreas y cuarenta centiáreas de cabida inscrita, y ocho hectáreas, setenta y cinco áreas y sesenta y una centiáreas de cabida según catastro. Hoy es suelo urbanizable sin sectorializar / residencial y está situada en el partido de La Raja, del término municipal de Jumilla (Murcia). Referencia catastral: 30022A093001340000TM y 30022A093001440000TJ.
- Finca rústica de una hectárea, once áreas y ochenta centiáreas de cabida inscrita y una hectárea, cuarenta áreas y treinta y una centiáreas, de cabida según catastro. Hoy es suelo urbanizable sin sectorializar / residencial y está situada en el partido de la Solana de Ardal en Jumilla (Murcia). Referencia catastral 3022A031001700000TH.

Ambas fincas quedaron valoradas en la ampliación de capital por 1.100.000,00 euros.

Con fecha 3 de agosto de 2017 y ante el notario Juan Cora Guerreiro y número de protocolo 1.607, la Sociedad entrega y transmite, por título de permuta, el pleno dominio de dichos bienes a favor de "ROCK & KINAS, S.L." que las acepta y adquiere con todos sus accesorios y pertenencias, libres de cargas y de arrendatarios. Como contraprestación por tal cesión, "ROCK & KINAS, S.L." cede y transmite 3.235.295 acciones, números 58.864.706 a 62.100.000, ambas inclusive, de "ADESCARE, S.A.", a favor de la Sociedad, que las adquiere libres de toda carga y afección. Se valoran las acciones entregadas en un millón cien mil euros 1.100.000,00 euros. El valor de cada acción es de 0,34 euros, de los que 0,01 euros corresponden al valor nominal y 0,33 € a la prima de emisión, lo que dio lugar al 4,15% del capital social de la Sociedad (nota 8).

No existen, en el patrimonio de la entidad, elementos actualizados al amparo de la Actualización de Balances de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

La sociedad no tiene bienes en arrendamiento financiero.

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no tiene elementos del inmovilizado material que estén en uso y que se encuentren totalmente amortizados.

La Sociedad tiene pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes de inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

## **7. Arrendamientos**

Al 31 de diciembre de 2017 y al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad, en su condición de arrendatario, mantiene formalizados diversos contratos. El detalle e información relativa a los mismos se presenta a continuación:

### ***Arrendamientos operativos-***

Los contratos de arrendamiento operativo más significativos suscritos por la Sociedad y vigentes a 31 de diciembre de 2017 y durante el ejercicio 2016 corresponden a alquileres diversos de menores cuantías, cuyas renovaciones son anuales.

El importe de las cuotas de arrendamientos operativo reconocidas como gasto del ejercicio 2017 ha ascendido a 4.361,16 euros (2.257,50 euros en 2016) y se incluyen en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

A continuación, se presenta el desglose de los elementos en los que se sustenta el arrendamiento operativo de la Sociedad.

	31/12/2017	31/12/2016
Alquiler Sala y Salon	3.534,89	
Otros Alquileres	472,67	2.257,50
Renting impresora	353,30	
	<b>4.361,16</b>	<b>2.257,50</b>

## 8. Activos Financieros

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "instrumentos financieros" (excepto los saldos con la Administración pública que se recogen en la nota 14), es el siguiente:

### Activos financieros a largo plazo-

Clases	Euros					
	Instrumentos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	10.000,00	54.763,18	10.000,00	54.763,18
Inversiones en empresas del Grupo multigrupo y asociadas	4.198.784,02	1.003.789,02	193.340,00	29.000,00	4.392.124,02	1.032.789,02
Inversiones Manténidas para negociar (valoradas a coste)	801,36	801,36	-	-	801,36	801,36
<b>Total</b>	<b>4.199.585,38</b>	<b>1.004.590,38</b>	<b>203.340,00</b>	<b>83.763,18</b>	<b>4.402.925,38</b>	<b>1.088.353,56</b>

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad procedió a la recuperación de la garantía adelantada en el ejercicio 2016 el importe de 25.263,58 euros para poder participar en la subasta de la Sociedad en concurso de acreedores para la adquisición de los activos aportados a la sociedad del Grupo IFFE Biotech, S.L. (nota 6).

### Activos financieros a corto plazo-

Clases	Euros					
	Instrumentos financieros a corto plazo					
	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	96.532,39	118.218,74	96.532,39	118.218,74
Inversiones en empresas del Grupo multigrupo y asociadas	1.567.030,84	-	94.554,16	956.475,04	1.661.585,00	956.475,04
<b>Total</b>	<b>1.567.030,84</b>	<b>-</b>	<b>191.086,55</b>	<b>1.074.693,78</b>	<b>1.758.117,39</b>	<b>1.074.693,78</b>

El saldo correspondiente a instrumentos financieros de empresas del Grupo y Asociadas, corresponde en su totalidad a la Sociedad del Grupo IFFE Desarrollos, S.L, cuyo capital a cierre del ejercicio 2017 se encontraba pendiente de inscripción en el registro mercantil por importe de 906.808,96 euros, así como 660.221,88 ya desembolsados, pero pendiente de formalizar a fecha de cierre del ejercicio. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, dicho capital continúa pendiente de inscripción y formalización respectivamente.

#### ***Inversiones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas-***

El detalle durante el ejercicio 2017 y 2016 en los instrumentos de patrimonio de las empresas del grupo, multigrupo y asociadas es el siguiente:

Ejercicio 2017	Producciones Ourego 2009, SL	IFFE Desarrollos, SL	Dronlife SL	IFFE Inteligencia aplicada, SL	IFFE Funcional Drinks, SL	IFFE Business School, SL	IFFE Blotach, SL	DCM Asesores Dir. y Consult Weredos, SL	Negrasdas Verde, S.A	A Fortaleza as Marifas, SL
Actividad Principal	Producción cinematográfica y vídeo	Servicios de publicidad y otros	Prestación de servicios por soc. de desarrollo	I+D experimental en ciencias naturales y técnicas	Fabricación de aguas gaseosas y otras bebidas	Enseñanza y formación profesional superior	Refinado y otro tratamiento de grasas	Consulta y asesoramiento en gestión empresarial	Promoción inmobiliaria	Promoción inmobiliaria
Domicilio Social	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)
Tipo de Participación	Directa	Directa	Directa	Directa	Directa	Directa	Directa	Directa	Indirecta (1)	Indirecta (2)
% Participación	95,28%	100,00%	100,00%	100,00%	51,00%	100,00%	50,00%	65,08%	97,42%	74,98%
Capital Social	31.807,00	46.356,00	3.000,00	177.501,00	3.000,00	3.000,00	4.000.000,00	303.100,00	3.387.037,00	1.155.100,00
Prima de Emisión / Asunción	524.860,00	569.927,36								
Otras aportaciones de socios	30.649,68									
Reservas	2.793,49	8.047,06							-97.846,82	-12.478,75
Resultados de ejercicios anteriores			-1.272,28	-36.844,90						-207.552,66
Resultado del Ejercicio	-5.348,44	-79.403,88	-40,95	-9.468,50	-13.566,52	-596,92	-26.110,79	122,73	-3.842,23	-36.259,36
Fondos Propios	672.686,92	408.024,92	1.659,79	181.202,60	-10.956,52	2.450,36	3.973.869,27	216.606,16	3.227.186,00	869.014,32
Valor en Libros de la participación	177.380,76	616.283,36	3.000,00	91.995,00	1.530,00	3.000,00	2.000.000,00	200.000,00	1.639.874,80	3.295.000,00
<i>Datos no auditados</i>										

Ejercicio 2016	Producciones Ourego 2009, SL	IFFE Desarrollos, SL	Dronlife SL	IFFE Inteligencia aplicada, SL	DCM Asesores Dir. y Consult Weredos, SL	Negrasdas Verde, S.A	A Fortaleza as Marifas, SL
Actividad Principal	cinematográfica	publicidad y	servicios por soc.	en ciencias	asesoramiento	Inmobiliaria	Inmobiliaria
Domicilio Social	Coruña)	Coruña)	Coruña)	Coruña)	Coruña)	Coruña)	Coruña)
Tipo de Participación	Directa	Directa	Directa	Directa	Directa	Indirecta (1)	Indirecta (2)
% Participación	100,00%	100,00%	100,00%	51,00%	65,08%	97,42%	74,98%
Capital Social	30.307,00	46.356,00	3.000,00	3.000,00	303.100,00	3.387.037,00	1.185.100,00
Prima de Emisión / Asunción	26.365,00	569.927,36					
Otras aportaciones de socios	30.649,68						
Reservas	201,26	8.047,06			38.520,07	-37.548,52	-11.587,95
Resultados de ejercicios anteriores		-17.496,28			48.496,25	-92.729,46	-160.193,38
Resultado del Ejercicio	2.592,23	-42.776,71	898,66	-36.844,90	4.363,98	-19.439,29	-28.579,32
Fondos Propios	90.115,17	408.024,92	2.101,34	-33.844,90	217.724,89	3.237.319,73	988.739,37
Valor en Libros de la participación	177.380,76	616.283,36	3.000,00	1.530,00	230.000,00	592.426,93	3.295.000,00

El movimiento habido durante el ejercicio 2017 y 2016 en los instrumentos de patrimonio de las empresas del grupo, multigrupo y asociadas es el siguiente:

Ejercicio 2017	Euros							
	Producciones Ourego 2009, SL	IFFE Desarrollos, SL	Dronifla SL	IFFE Inteligencia aplicada, SL	IFFE Funcional Drinks, SL	IFFE Business School, SL	IFFE Biotech, SL	DCM Asesores Dir. y Consult Mercados, SL
Coste-								
Saldo Inicial	177.380,76	616.283,36	3.000,00	1.530,00	-	-	-	200.000,00
Altas	-	-	-	90.466,00	1.530,00	3.000,00	2.000.000,00	-
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final	177.380,76	616.283,36	3.000,00	91.995,00	1.530,00	3.000,00	2.000.000,00	200.000,00
Correcciones por deterioro-								
Saldo Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-
Altas	-	-	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Neto	177.380,76	616.283,36	3.000,00	91.995,00	1.530,00	3.000,00	2.000.000,00	200.000,00

En el ejercicio 2017 se ha adquirido el 100% del capital social de la Sociedad IFFE Inteligencia Aplicada, S.L, procediendo además a la ampliación de capital de dicha sociedad, de lo que ha resultado un importe de 91.995,00 euros al cierre del ejercicio 2017.

Igualmente, en el ejercicio 2017 se han constituido las sociedades IFFE Business School, S.L. y la Sociedad IFFE Biotech, S.L., ésta última se constituyó con un capital de 3.000 euros, ampliándose el capital en el ejercicio 2017, mediante la aportación de negocio y activos relacionados; una planta experimental I+D, una planta de destilación Molecular y un laboratorio específico de aceites de pescado por un importe equivalente a 1.997.000 euros, lo que resultó un porcentaje equivalente al 50% de participación en dicha Sociedad. (nota 6.)

Ejercicio 2016	Euros							
	Producciones Ourego 2009, SL	IFFE Desarrollos, SL	Dronifla SL	IFFE Inteligencia aplicada, SL	IFFE Funcional Drinks, SL	IFFE Business School, SL	IFFE Biotech, SL	DCM Asesores Dir. y Consult Mercados, SL
Coste-								
Saldo Inicial	177.380,76	616.283,36	3.000,00	-	-	-	-	-
Altas	-	-	-	1.530,00	-	-	-	200.000,00
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final	177.380,76	616.283,36	3.000,00	1.530,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00
Correcciones por deterioro-								
Saldo Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-
Altas	-	-	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Neto	177.380,76	616.283,36	3.000,00	1.530,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00

En el ejercicio 2016, se constituyó la Sociedad IFFE Inteligencia aplicada, S.L. cuyo capital social es de 3.000 euros y la Sociedad ostenta el 51% de dicho capital.

Igualmente, en el ejercicio 2016 se procedió a la adquisición del 65,08% de la Sociedad DCM Asesores dirección y consultoría de mercados, S.L., mediante la adquisición de 197.260 participaciones sociales a D. Francisco Lorenzo Cotel, instrumentada a través de contrato de compraventa de participaciones sociales elevado a público ante el notario de A Coruña, Juan Cora Guerreiro en fecha 20 de julio de 2016. Igualmente, en dicho contrato se acordó la adquisición del porcentaje restante hasta alcanzar el 100% el capital social de dicha Sociedad.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no ha procedido a efectuar correcciones de valor por deterioro de las participaciones sociales de la Sociedad en sus dependientes, incluso en los casos en los que el valor de la participación es superior a los fondos propios de dichas entidades, puesto que la Dirección ha elaborado y aprobado un Plan estratégico con un horizonte temporal de 5 años para las empresas del grupo y cada una de las actividades que desarrolla, que suponen la generación de flujos de efectivo suficientes que supondrán incluso un incremento de valor de

las participaciones sociales de las empresas filiales. Igualmente, la Sociedad está en proceso de reestructuración corporativa para ajustar las actividades entre sus empresas filiales, y espera solicitar en los próximos ejercicios la admisión a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil, segmento de empresas en expansión (MAB-EE).

Finalmente, la Sociedad, el 3 de agosto de 2017, y en contraprestación a la operación de permuta de activos, ante el notario Juan Cora Guerreiro y número de protocolo 1.607, la Sociedad adquirió 3.235.295 acciones, números 58.864.706 a 62.100.000, ambas inclusive, de "ADESCARE, S.A.", libres de toda carga y afección. Se valoraron dichas acciones en un millón cien mil euros 1.100.000,00 euros. El valor de cada acción es de 0,34 euros, de los que 0,01 euros corresponden al valor nominal y 0,33 € a la prima de emisión, lo que dio lugar al 4,15% del capital social de dicha Sociedad (nota 6). Dicha participación se encuentra registrada en la partida de empresas del grupo, pese a la cuota de participación del 4,15%, lo que no representa, a efectos del art. 42 y ss. del CCom, una empresa del grupo.

#### **Préstamos y partidas a cobrar-**

El apartado "Préstamos y partidas a cobrar" incluye los conceptos e importes contenidos en el siguiente cuadro. En opinión de los Administradores de la Sociedad, no existen diferencias significativas entre los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar y los valores registrados en libros.

	Euros			
	No Corriente		Corriente	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Fianzas y depósitos	10.000,00	10.000,00	-	-
Créditos a partes vinculadas	-	19.500,00	-	-
Otros activos financieros	-	25.263,18	32.720,00	26.220,00
Créditos a empresas del grupo y asociadas (nota 15)	193.340,00	29.000,00	94.554,16	956.475,04
Créditos a empresas	-	-	24.085,05	54.832,73
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	-	30.950,00	24.000,00
Periodificaciones	-	-	8.777,34	13.166,01
<b>Total</b>	<b>203.340,00</b>	<b>83.763,18</b>	<b>191.086,55</b>	<b>1.074.693,78</b>

Las fianzas y depósitos registrados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponde a la fianza del arrendamiento del Pazo Las Cadenas. El gasto por arrendamiento se encuentra contabilizado en la sociedad dependiente IFFE Desarrollos, S.L.

Igualmente, en el ejercicio 2017, se ha recuperado el crédito otorgado a uno de sus socios, David Carro Meana, por importe de 19.500,00 otorgado en el ejercicio 2016.

La Sociedad tiene formalizados contratos a largo y corto plazo con las partes vinculadas con vencimientos máximos entre uno y cuatro años todos ellos devengan un interés anual de 3%. La Sociedad los considera a largo plazo y corto plazo dependiendo de la expectativa de hacerlos efectivos en el ejercicio siguiente o posteriores. (nota 15).

El saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios y deudores varios se presentan netos de las correcciones por deterioro, si bien, la Sociedad no ha incurrido en insolvencias con sus clientes en los ejercicios 2017 y 2016, no incurriendo por tanto en correcciones de valor por deterioro, estimándose la totalidad del importe recuperable en el siguiente ejercicio.

En cuanto al epígrafe de Periodificaciones, la Sociedad procede a reclasificar los gastos cuyo origen tiene lugar en el ejercicio, pero corresponden a períodos de devengo futuros.

### **Gestión de riesgos financieros-**

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros y la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

- a) **Riesgo de crédito:** El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de las sociedades de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y el plazo establecido. Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de elevado nivel crediticio. La Sociedad no tiene contratados seguros de crédito sobre sus cuentas a cobrar, considerando su experiencia histórica, la tipología de sus clientes, etc. En este sentido, no existe una elevada concentración de ventas ni de crédito con terceros.
- b) **Riesgo de liquidez:** El riesgo de liquidez se produce por posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. La Sociedad analiza los flujos de caja generados por el negocio y las Sociedades participadas para que puedan responder al pago de la deuda. Actualmente y previsiblemente, los flujos de caja generados por la Compañía son más que suficientes para atender a los vencimientos de la deuda. El objetivo de la Sociedad desde el punto de vista financiero es tener el patrimonio adecuado para obtener la financiación necesaria de recursos ajenos para conseguir la expansión de la Compañía, sin comprometer su solvencia y maximizando el rendimiento de los recursos invertidos por sus socios.
- c) **Riesgo de mercado (incluye tipo de interés y otros riesgos de precios):** Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, así como a exposiciones por área geográfica, divisa, contrapartida, etc., el cual podría tener un efecto relevante en los resultados financieros y en los flujos de caja. El riesgo de mercado afecta a la Sociedad debido al precio de venta teniendo en cuenta la competencia existente en el sector, así como las exposiciones al tipo de cambio en las empresas de la Sociedad internacionales.

### **Clasificación por vencimientos-**

El importe de los activos financieros con vencimiento determinado o determinable al 31 de diciembre de 2017 y 2016, clasificados por año de vencimiento, es el siguiente:

Ejercicio 2017	Euros				
	1er año	2º año	3er año	4º año	Resto
Préstamos y partidas a cobrar	188.069,25	-	-	-	203.340,00
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	-	-	-	-	5.766.616,22
<b>Total</b>	<b>188.069,25</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.969.956,22</b>

Ejercicio 2016	Euros				
	1er año	2º año	3er año	4º año	Resto
Préstamos y partidas a cobrar	1.074.693,78	-	-	-	83.763,18
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	-	-	-	-	1.004.590,38
<b>Total</b>	<b>1.074.693,78</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.088.353,56</b>

## 9. Existencias

La composición del epígrafe "Existencias" a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	31/12/2017	31/12/2016
<b>Existencias</b>	<b>72.607</b>	<b>580</b>
Anticipos a Proveedores	72.607	580

El saldo del ejercicio 2017 recoge un anticipo efectuado a un proveedor de servicios profesionales relacionados con la búsqueda de capital y financiación. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, dicho anticipo se encuentra pendiente de aplicar, como consecuencia de la valoración sobre el resultado de los procesos que se lleven a cabo, según las condiciones acordadas con dicho proveedor.

Los saldos de existencias comerciales se presentan netos de las correcciones por deterioro, si bien no ha incurrido la Sociedad en el ejercicio 2017 y 2016 en ninguna corrección de este tipo, por ser anticipos a proveedores del curso normal de la actividad de la Sociedad.

## 10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	30/06/2017	31/12/2016
Caja	1.597,69	677,66
Cuentas corrientes en bancos a la vista	803,42	146.294,65
	<b>2.401,11</b>	<b>146.972,31</b>

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de productos.

## 11. Pasivos Financieros

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "instrumentos financieros", es el siguiente:

Clases	Euros							
	Instrumentos financieros a largo plazo				Instrumentos financieros a corto plazo			
	31/12/2017		31/12/2016		31/12/2017		31/12/2016	
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros
Débitos y partidas a pagar	198.017,14	2.287.137,99	18.855,26	244.781,33	168.237,69	847.302,93	386.362,08	704.284,67
<b>Total</b>	<b>198.017,14</b>	<b>2.287.137,99</b>	<b>18.855,26</b>	<b>244.781,33</b>	<b>168.237,69</b>	<b>847.302,93</b>	<b>386.362,08</b>	<b>704.284,67</b>

### **Débitos y partidas a pagar-**

El apartado "Débitos y partidas a pagar" presenta a 31 de diciembre de 2017 y 2016 el siguiente desglose:

	31/12/2017	31/12/2016
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>2.465.155,13</b>	<b>263.436,59</b>
Deudas con entidades de crédito	198.017,14	18.655,26
Otros pasivos financieros	2.267.137,99	244.781,33
<b>Deudas a corto plazo y acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>1.013.540,62</b>	<b>1.089.616,75</b>
Deudas con entidades de crédito	166.237,69	385.352,08
Otros pasivos financieros	418.059,08	171.619,92
Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas (nota 15)	3.023,09	-
Proveedores	104.288,13	81.796,83
Acreedores varios	143.909,47	111.953,36
Remuneraciones pendientes de pago al personal	16.881,20	0,00
Anticipos de Clientes	-	750,00
Periodificaciones	161.141,96	338.144,56
	<b>3.478.695,75</b>	<b>1.353.053,34</b>

### **Deudas con Entidades de crédito y Pólizas de crédito-**

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016, las deudas con entidades de crédito y pólizas contratadas por la sociedad presentan el siguiente desglose:

#### **Ejercicio 2017**

Concepto	Fecha de Contrato	Fecha de vencimiento	Tipo de vencimiento	Tipo de interés	Importe Inicial	Saldo al 31/12/2017
Prestamo ICO	Junio 2017.	Junio 2021.	Mensual	3,53%	300.000,00	264.770,69
Préstamo	Mayo 2015.	Mayo 2019.	Mensual	Euribor+4,1%	50.000,00	18.654,22
Póliza de Crédito	Nov. 2016.	Nov. 2018	Línea Cdto.		75.000,00	74.688,10
Otras deudas con entidades financieras						6.141,82
						<b>364.254,83</b>

#### **Ejercicio 2016**

Concepto	Fecha de Contrato	Fecha de vencimiento	Tipo de vencimiento	Tipo de interés	Importe inicial	Saldo al 31/12/2016
Préstamo	Junio 2016.	Junio 2017.	A vencimiento	2,75%	300.000,00	300.000,00
Préstamo	Mayo 2015.	Mayo 2019.	Mensual	Euribor+4,1%	50.000,00	31.201,58
Póliza de Crédito	Nov. 2016.	Nov. 2018	Línea Cdto.		75.000,00	72.805,76
						<b>404.007,34</b>

Los principales movimientos habidos en los ejercicios 2017 y 2016 corresponden a la conversión del préstamo otorgado por 300.000 euros con vencimiento final junio de 2017, por un préstamo con vencimiento 4 años y amortización mensual, por mismo importe, del cual se encuentran ya amortizados a 31 de diciembre de 2017, 35.229,31 euros (264.770,69 pendientes de amortizar).

### **Otros pasivos financieros-**

El apartado Otros pasivos financieros a largo plazo incluye los préstamos recibidos por la sociedad por diferentes socios de ésta, por un importe total de 2.176.610,00 euros (111.448 euros en 2016) concedido, principalmente, con motivo de las operaciones corporativas en las empresas del grupo y asociadas efectuadas durante el ejercicio 2017, en mayor medida las relacionadas con la sociedad dependiente IFFE Biotech, S.L. (nota 6, nota 8).

Se registran a largo plazo, en tanto no es intención de los socios recuperar dichos saldos en el próximo ejercicio 2018.

Igualmente, se registra en los Otros Pasivos a largo plazo, el importe pendiente de amortización de un préstamo participativo concedido por la Empresa nacional de Innovación, S.A (Enisa) por importe de 200.000 euros concedido el 22 de noviembre de 2013. Su amortización se realiza en 12 pagos trimestrales iguales comenzando el primero el 31 de marzo de 2017, con un tipo de interés inicial de 3,041%. Asimismo, se formalizó la dotación de una reserva para amortización del préstamo participativo equivalente a la cuarta parte del principal pendiente de amortización multiplicado por el número de ejercicio transcurridos desde la fecha de formalización del préstamo. A 31 de diciembre de 2017, el importe pendiente de amortizar es de 133.333,06 euros (66.666,72 contabilizados a largo plazo y 66.666,64 euros contabilizados a corto plazo. En el ejercicio 2016 estos mismos saldos eran de 133.333,33 euros a largo y 66.666,64 euros a corto.

El resto de Otros pasivos financieros a corto plazo corresponde a diferentes préstamos concedidos en el ejercicio 2017 por entidades privadas por un importe total de 317.078,54 euros (intereses devengados incluidos).

#### ***Periodificaciones-***

La Sociedad tiene dentro de sus actividades la formación profesional a través de la impartición de Másters y Posgrado. Como consecuencia de la actividad, los ingresos tienen un período de devengo que no coincide con el ejercicio natural, por lo que el saldo de periodificaciones recoge el importe pendiente de no imputar como ingresos de la Sociedad, aquellos cuyo momento de devengo tiene lugar en el ejercicio siguiente. Al cierre del ejercicio 2017, dicho saldo ascendía a 161.141,96 euros (338.144,56 euros en 2016).

#### ***Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores en operaciones comerciales.***

El 5 de julio de 2010 se publicó la Ley 15/2010, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. Entre otros aspectos, dicha norma suprime la posibilidad del "pacto entre las partes", en relación con la ampliación del plazo de pago a proveedores, como respuesta a las repercusiones financieras de la crisis económica en todos los sectores, traducidas en un aumento de impagos, retrasos y prórrogas en la liquidación de facturas vencidas, que afecta con especial gravedad a las pequeñas y medianas empresas por su gran dependencia del crédito a corto plazo y por las limitaciones de tesorería en el actual contexto económico. Además, para luchar contra estas dificultades, la Ley fijó un aplazamiento general máximo entre empresas de 60 días naturales a partir de la fecha de entrega de las mercancías o de prestación de los servicios que empezó a regir el 1 de enero de 2014.

De manera adicional, la Disposición Adicional Tercera de dicha norma indica que las sociedades deben publicar de forma expresa las informaciones sobre plazos de pago a sus proveedores en la memoria de sus cuentas anuales individuales y consolidadas, y más en concreto, en relación con la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, dando cumplimiento a la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre,

por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad den las operaciones comerciales, se incluye a continuación un detalle correspondiente al ejercicio 2017 y 2016 en relación con el periodo medio de pago a proveedores.

	Dias	
	31/12/2017	31/12/2016
Periodo medio de pago a proveedores	70	83

## 12. Fondos Propios

### **Capital Social-**

La Sociedad se constituyó en el año 2009 con un capital inicial de 3.010 participaciones sociales de 1 euro de nominal. Posteriormente en los años 2010, 2013 y 2014, se hicieron ampliaciones del capital social de forma que éste quedaba representado por 601.041 participaciones de 1 euro nominal, totalmente suscrito y desembolsado a 31 de diciembre de 2015.

Con fecha 20 de marzo de 2016, se acuerda por la Junta Universal de socios una ampliación de capital mediante la emisión de 19.222 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal, numeradas de la 601.042 a la 620.263 ambas inclusive, con una prima de asunción por participación de 31 euros, lo que supuso un desembolso total por la prima de asunción de 595.882 euros, y un desembolso total de 615.104 euros. Este acuerdo quedó elevado a público el día 30 de diciembre de 2016 ante el notario de A Coruña, D. Juan Cora Guerreiro con el número 2.614 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña con fecha 6 de febrero de 2017.

Igualmente, con fecha 28 de diciembre de 2016 se acordó por la Junta Universal de Socios de dicha fecha la ampliación del capital social de la Sociedad, mediante la emisión de 59.844 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 620.264 a la 680.107, ambas inclusive, junto a una prima de asunción de 31 euros por cada participación, lo que supuso un desembolso por la prima de asunción de 1.855.164 euros, y un desembolso total por importe de 1.915.008 euros. Esta ampliación de capital quedó perfeccionada con aportaciones dinerarias y no dinerarias, cuyo desembolso y aportación se efectuó en abril de 2017, en virtud de los acuerdos otorgados en dicha Junta. Finalmente, fue elevada a público el día 7 de abril de 2017, ante el Notario de A Coruña, D. Juan Cora Guerreiro, con el número 735 de su protocolo y fue inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña el 15 de mayo de 2017.

Finalmente, con misma fecha anterior se acordó por Junta Universal de Socios de dicha fecha proceder de nuevo con una ampliación de capital de la Sociedad, mediante la emisión de 9.375 participaciones sociales de la entidad, numeradas de la 680.108 a la 689.482, ambas inclusive, de 1 euro de valor nominal, junto a una prima de asunción de 31 euros por cada participación, lo que supuso un desembolso por la prima de asunción de 290.625, y un desembolso total por importe de 300.000 euros. Esta ampliación de capital quedó perfeccionada con aportaciones dinerarias y fue elevada a público el día 5 de junio de 2017, ante el Notario de A Coruña, D. Juan Cora Guerreiro, con el número 1130 de su protocolo y fue inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña el 28 de junio de 2017.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2017, la composición del capital social escriturado de la Sociedad asciende a 689.482 euros, representado por 689.482 participaciones sociales de 1 euros de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Asimismo, A 31 de diciembre de 2017 los Socios de la Sociedad con capital superior al 5% son los siguientes:

Socio	% Partic. A 31/12/2017	% Partic. A 31/12/2016
David Carro Meana	81,46%	90,55%

#### **Prima de asunción-**

El texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la cuenta "Prima de emisión" para ampliar el capital y no establece restricción específica en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

#### **Reservas-**

El detalle de las Reservas al 30 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 de la Sociedad es el siguiente:

	31/12/2017	31/12/2016
Reserva Legal	1.231,29	1.231,29
Otras Reservas	11.081,56	11.081,56
	<b>12.312,85</b>	<b>12.312,85</b>

#### **Reserva legal-**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades anónimas deben destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal, no es distribuible a los accionistas, y sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2017 esta reserva presenta un saldo de 1.231,29 euros. (1.231,29 euros en 2016).

#### **Otras Reservas-**

Como consecuencia de las condiciones acordadas en la formalización del Préstamo participativo con Empresa Nacional de Innovación, S.A. (Enisa), la sociedad debía constituir una reserva para amortización del préstamo participativo equivalente a la cuarta parte del principal pendiente de amortización multiplicado por el número de ejercicios transcurridos desde la fecha de formalización del préstamo. A 31 de diciembre de 2017 y 2016 dicha reserva asciende a la cantidad de 11.081,56 euros (nota11).

#### **Participaciones propias-**

La Sociedad no tiene ni ha realizado operaciones con participaciones propias en el ejercicio 2017 y 2016.

### 13. Situación Fiscal

La Composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	Euros	
	2017	2016
<b>Activos por Impuesto diferido:</b>		
Activos por diferencias temporarias deducibles	-	4.303,89
Derechos por deducciones y bonificaciones pdtes de aplicar	33.617,23	16.520,54
<b>Total activos fiscales no corrientes</b>	<b>33.617,23</b>	<b>20.824,43</b>
<b>Activos corrientes:</b>		
Hacienda Pública deudora por devolución de IS	3.677,09	2.418,21
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	313,11	139,55
<b>Total activos fiscales corrientes</b>	<b>3.990,20</b>	<b>2.557,76</b>
<b>Pasivos corrientes:</b>		
Hacienda Pública acreedora por IVA	2.654,95	1.190,58
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	20.456,32	12.292,51
Hacienda Pública acreedora por impuesto sobre sociedades	-	13.165,01
Hacienda Pública acreedora por otros impuestos	-	9.494,61
Organismos de Seguridad Social, acreedora	6.396,49	3.529,80
<b>Total pasivos fiscales corrientes</b>	<b>29.507,76</b>	<b>39.672,51</b>

#### *Impuesto de sociedades-*

El impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016, la conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios de la Sociedad es la siguiente:

	Euros	
	2017	2016
<b>Conciliación resultado contable y fiscal -</b>		
Saldo de Ingresos y Gastos del Ejercicio-	(5.485,28)	(34.137,07)
Corrección por Impuesto de sociedades	(7.975,64)	(14.490,82)
Diferencias permanentes -		
Con origen en el ejercicio		
Gastos por donativos y liberalidades (art.15.e) LIS)	46.144,00	51.144,00
Pérdidas por deterioro de valores representativos de deuda (art.13.2.c) LIS)	-	60,00
Otros gastos no deducibles (arts. 15.a), c), d), f) e i) de LIS)	6.937,85	9.633,07
Diferencias temporarias -		
Con origen en el ejercicio		17.215,54
Con origen en ejercicios anteriores	(17.215,54)	
<b>Base imponible fiscal (Resultado fiscal)</b>	<b>22.405,39</b>	<b>29.424,72</b>
<b>Conciliación (Gasto) / Ingreso por impuesto -</b>		
Cuota Tributaria	(5.601,35)	(7.363,48)
Deducciones aplicadas	784,19	1.029,87
Reversión de activos por impuesto diferido	(4.303,89)	
Activos por impuesto diferido del ejercicio	17.096,69	20.824,43
<b>(Gasto) / Ingreso por impuesto de Sociedades</b>	<b>7.975,64</b>	<b>14.490,82</b>

#### Activos y Pasivos por impuesto diferido registrado-

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016, La Sociedad tiene registrados en el balance de situación adjunto créditos fiscales por deducciones pendientes de aplicar. El desglose y movimiento de los créditos fiscales de la Sociedad es el siguiente:

	Euros		
	2016	Altas / Bajas	2017
Diferencia temporaria (dirección académica)	4.303,89	(4.303,89)	-
Diferencias temporarias por deducciones pend. Aplicación	16.520,54	17.880,88	34.401,42
Aplicación de deducciones ejercicios anteriores		(784,19)	(784,19)
<b>Total activos por impuesto diferido</b>	<b>20.824,43</b>	<b>12.792,80</b>	<b>33.617,23</b>

	Euros		
	2015	Altas / Bajas	2016
Diferencia temporaria (dirección académica)	-	4.303,89	4.303,89
Diferencias temporarias por deducciones pend. Aplicación	-	16.520,54	16.520,54
<b>Total activos por impuesto diferido</b>	<b>-</b>	<b>20.824,43</b>	<b>20.824,43</b>

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación a 31 de diciembre de 2017 por considerar el administrador de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

En relación con la operación de aportación del negocio a IFFE Biotech, S.L. (nota 6) cuyo valor razonable ha quedado perfeccionado en 2.000.000 de euros, la Sociedad se ha acogido al régimen especial de fusiones y adquisiciones, al amparo de la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades, por lo que, la plusvalía que pudiera generarse en la enajenación de dicha participación será objeto de tributación en el momento en el que se produzca la misma.

#### ***Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras-***

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, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables.

Debido a las posibles interpretaciones que la Administración Tributaria pudiera poner de manifiesto de las declaraciones de impuestos presentadas por la Sociedad en los ejercicios abiertos a inspección, podrían originarse pasivos que no están recogidos en las cuentas anuales adjuntas. Los posibles pasivos adicionales que pudieran ponerse de manifiesto con motivo de una inspección no son susceptibles de cuantificación objetiva.

## **14. Ingresos y gastos**

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

La totalidad de la cifra de importe neto de la cifra de negocio corresponde a las contrataciones de Másters y cursos de posgrado devengados en el ejercicio por los alumnos matriculados durante el ejercicio y en curso de titulación.

### ***Aprovisionamientos-***

La composición del epígrafe "aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y el ejercicio 2016 es el siguiente:

Euros	31/12/2017	31/12/2016
Trabajos realizados otras empresas	(84.846,14)	(86.592,25)
	<b>(84.846,14)</b>	<b>(86.592,25)</b>

### ***Gastos de Personal-***

El desglose del epígrafe de Gastos de personal en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, así como del ejercicio 2016 es el siguiente:

Euros	31/12/2017	31/12/2016
Sueldos y salarios	(176.604,10)	(304.205,13)
Seguridad social a cargo de la empresa	(44.281,39)	(40.858,66)
Otros Gastos Sociales	(9.516,49)	(3.295,79)
	(230.401,98)	(348.359,58)

El número medio de empleados a 31 de diciembre de 2017 y el ejercicio 2016 distribuido por sexos y categorías es el siguiente:

	2017		2016	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	-	-	-	-
Técnicos y profesionales	1,00	1,25	1,00	1,39
Empleados administrativos	3,15	2,95	3,00	2,47
	4,15	4,20	4,00	3,86

#### **Otros gastos de explotación-**

La composición del capítulo "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, y el ejercicio 2016 adjunta, es la siguiente:

Euros	31/12/2017	31/12/2016
Arrendamientos y Canones	(4.361,16)	(2.257,50)
Reparaciones y conservación	(1.675,18)	(2.578,13)
Servicios de profesionales independientes	(124.645,84)	(96.572,91)
Transportes	(244,82)	(214,57)
Primas de seguros	(2.806,33)	(2.692,82)
Servicios bancarios y similares	(2.247,39)	(2.778,84)
Publicidad, Propaganda y RRPP	(13.255,98)	(31.839,74)
Suministros	(3.048,90)	(3.081,64)
Otros Servicios	(199.330,38)	(55.202,84)
Tributos (ajustes en imposición indirecta)	(38.961,59)	(37.692,07)
	(390.577,57)	(234.911,06)

#### **Honorarios de auditoría-**

El importe de los honorarios devengados por Dubane Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 han ascendido a 12.000 euros (3.000 euros devengados por Audicon, Auditores, Consultores y Expertos Independientes, S.L por las cuentas anuales del ejercicio 2016). Durante dicho período no se han prestado por parte de Dubane Auditores S.L. otros servicios distintos de los mencionados.

#### **Otros resultados-**

Respecto a la partida Otros Resultados, el saldo del ejercicio 2017 en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta recoge, fundamentalmente:

- Reintegro parcial de la subvención WORKERTUTOR 2013 concedida en dicho ejercicio, cuyo principal asciende a 14.533,79 euros e intereses de demora por 2.213,67 euros.

- El importe de 46.000 euros como donación durante el ejercicio 2017 a la Fundación CORBI (Coruña Biomedical Institute Foundation), (50.000 euros donados en el ejercicio 2016.)

## 15. Operaciones con partes vinculadas

La Sociedad, en el desarrollo de su actividad realiza transacciones y mantiene saldos con partes vinculadas. Los saldos y transacciones realizadas durante el ejercicio 2017, así como durante el ejercicio 2016 con sociedades vinculadas, Socios y Administradores presentan la siguiente composición:

Euros	Deudores		Acreedores	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Créditos con empresas del grupo y asociadas (Nota 8)	287.694,16	985.475,04		
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 11)			3.023,09	
Créditos y deudas con otras partes vinculadas			2.176.610,00	111.446,00
	<b>287.694,16</b>	<b>985.475,04</b>	<b>2.179.633,09</b>	<b>111.446,00</b>

Igualmente, en la cuenta de pérdidas y ganancias adjuntas se encuentran recogidas transacciones con estas entidades a 31 de diciembre de 2017 y 2016, según el siguiente detalle:

Euros	Gastos		Ingresos	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Ingresos y gastos por servicios con origen en el ejercicio	96.903,56	98.023,25		
Ingresos y gastos financieros	5,79		5.933,57	1.136,56
	<b>96.909,35</b>	<b>98.023,25</b>	<b>5.933,57</b>	<b>1.136,56</b>

## 16. Hechos Posteriores al cierre

No se han producido hechos posteriores tras la fecha de cierre que no estén reflejados en el Balance y cuenta de pérdidas y ganancias adjuntas y que, por su importancia significativa, tengan algún efecto financiero en las presentes cuentas anuales.

## 17. Retribuciones y otras prestaciones al Órgano de Administración

Durante el ejercicio 2017, ninguno de los Administradores de la Sociedad ha devengado remuneración alguna en el desempeño de su cargo, que ha incluido la asunción de funciones de alta dirección.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, no se ha realizado aportación alguna en concepto de fondos, primas de seguro de vida o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de La Sociedad, así como anticipos o créditos. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante ambos ejercicios.

Igualmente, durante estos períodos no se han satisfecho indemnizaciones por cese de Administradores de La Sociedad.

**Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 229.3 y 230 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,

redactado por el apartado diecisiete del artículo único de la Ley 31/ 2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad, manifiestan no haber realizado durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017, ni durante el ejercicio 2016, y hasta la fecha actual ninguna operación, ni con la propia Sociedad ni con cualquier otra empresa de la Sociedad no contenida en las presentes cuentas anuales, ajena al tráfico ordinario de las sociedades, ni fuera de las condiciones normales de mercado.

Igualmente, han comunicado no estar incurso en situaciones de conflicto de interés con la Sociedad, así como no haber ejercido cargos o funciones en sociedades, distintas de la Sociedad, con análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, así como no haber realizado actividades por cuenta propia o ajena en actividades análogas o complementarias al que constituye el objeto social de la Sociedad.

## **18. Información del medio ambiente**

La Sociedad tiene en cuenta en sus operaciones globales las leyes relativas a la protección del medioambiente (leyes medioambientales). La Sociedad considera que cumple tales leyes y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo con la normativa vigente al respecto. Durante el ejercicio, la Sociedad no ha realizado inversiones de carácter medioambiental ni ha incurrido en gastos para la protección y mejora del medioambiente.

En cumplimiento de las modificaciones derivadas del nuevo Plan General Contable y de la Orden Ministerial del 28 de enero de 2009 (BOE 10 de febrero de 2009) y Resolución de 6 de abril de 2010 (BOE 84 de 7 abril de 2010), en cuanto a la emisión sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero, se declara expresamente que no existen partidas de naturaleza medioambiental y concretamente de emisión de gases de efecto invernadero.

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relativas a la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental al no existir contingencias relacionadas con la protección y mejora del medioambiente, ni responsabilidades de naturaleza medioambiental.

## **19. Otra Información**

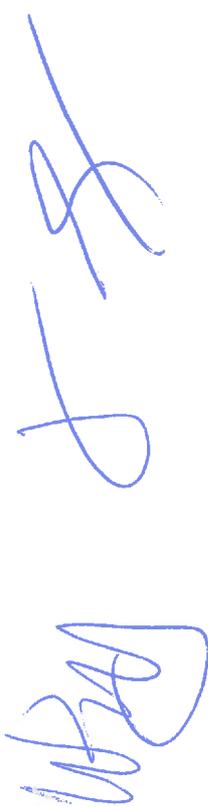
### ***Avales y garantías-***

A fecha 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no dispone de compromisos financieros, garantías o contingencias ni de avales o pólizas de afianzamiento, salvo un aval del BBVA por importe de 61.600 euros a favor del Clúster de Turismo de Galicia, cuya cancelación se ha producido en el mes de enero de 2018. (49.500 euros correspondientes al ejercicio 2016, igualmente a favor de Clúster de Turismo de Galicia cancelados el 17 de marzo de 2017).

### ***Acuerdos fuera de balance-***

Los Administradores de la Sociedad no tienen constancia de la existencia de acuerdos que no figuren en balance y sobre los que no se haya incorporado información en otra nota de la presente

memoria de las cuentas anuales, en su caso, que resulten significativos para determinar la posición financiera de la Sociedad.

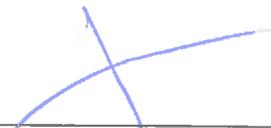
A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, positioned vertically on the left side of the page.

## **INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.**

Formulación de las Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

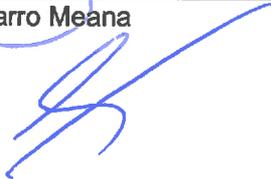
El Consejo de Administración de INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L. con fecha 31 de marzo de 2018, en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, las cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

### **FIRMANTES**



---

D. David Carro Meana  
Presidente.



---

D. José Fernando Álvarez González  
Vicepresidente



---

D. Luis Manuel Bejerano Gómez  
Consejero



**INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.**

**Cuentas anuales  
correspondientes al ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2018.  
(Junto con el Informe de Auditoría)**

## Contenido

---

I.	Informe de auditoría de cuentas anuales 2018	
II.	Cuentas anuales 2018	
I.I	Balance de situación al cierre del ejercicio 2018 de la empresa INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL S.L.	
I.II	Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 de la empresa INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL S.L.	
I.III	Estado de cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 de la empresa INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL S.L.	
I.IV	Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 de la empresa INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL S.L.	
	1. Actividad de la sociedad .....	6
	2. Bases de presentación .....	7
	3. Aplicación del resultado .....	10
	4. Normas de registro y valoración .....	10
	5. Inmovilizado Intangible .....	27
	6. Inmovilizado Material .....	28
	7. Arrendamientos .....	30
	8. Activos Financieros .....	30
	9. Existencias .....	37
	10. Efectivo y otros líquidos equivalentes .....	38
	11. Pasivos financieros .....	38
	12. Fondos propios .....	41
	13. Situación fiscal .....	43
	14. Ingresos y gastos .....	46
	15. Operaciones con partes vinculadas .....	48
	16. Hechos posteriores al cierre .....	51
	17. Retribuciones y otras prestaciones al Órgano de Administración .....	51
	18. Información del medio ambiente .....	52
	19. Otra información .....	52

## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES 2018**



## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE



A los socios del **INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.**, por encargo del administrador único

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales del INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L. (la Sociedad) que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria (todos ellos abreviados) correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

## Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### **Recuperación de las inversiones en las empresas del grupo IFFE Biotech, S.L, IFFE Desarrollos, S.L., IFFE Business School, S.L. y DCM Asesores Dirección y Consultoría de Mercados, S.L. :**

#### *Descripción del riesgo:*

Tal y como se indica en la nota 8 Inversiones en empresas del grupo, mutigrupo y asociadas de la memoria adjunta, la Sociedad mantiene, entre otras, participaciones en las empresas del grupo IFFE Biotech, S.L, IFFE Desarrollos, S.L., IFFE Business School, S.L. y DCM Asesores Dirección y Consultoría de Mercados, S.L.. Dichas participaciones figuran en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" por un importe neto de 2.819.283,36 euros a 31 de diciembre de 2018.

En la nota 4f Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas de la memoria adjunta se señalan las normas de registro y valoración de estas inversiones. Concretamente se indica que "al cierre del ejercicio 2018, algunas valoraciones de inversiones en empresas del grupo se han realizado por un experto independiente, utilizando la actualización o descuento a una tasa específica de los flujos de efectivo que los administradores de la Sociedad, basándose en hipótesis y estimaciones, esperan que sean generados en un horizonte temporal de 5 años. Dichas hipótesis se pueden ver afectadas por cambios futuros en las variables tomadas en consideración por los administradores de la Sociedad". Como se menciona en la nota 8 Inversiones en empresas del grupo, mutigrupo y asociadas de la memoria adjunta, no se ha procedido a efectuar correcciones de valor por deterioro de las participaciones sociales en las entidades indicadas anteriormente ya que el Plan estratégico considerado por la Dirección supone la generación de flujos de efectivo suficientes que supondrán incluso un incremento de valor de las participaciones sociales de las empresas filiales.

Debido a la significatividad de los importes involucrados, y al hecho de que se determina el valor recuperable de estas participaciones mediante la aplicación de técnicas de valoración que requieren por parte del administrador único de la Sociedad la realización de estimaciones y juicios complejos, hemos considerado el análisis del importe recuperable de estos activos como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

#### *Respuesta de auditoría:*

Los procedimientos de auditoría aplicados en esta área de riesgo han consistido en solicitar a la Sociedad la valoración obtenida a partir de los flujos futuros estimados de las cuatro sociedades



mencionadas anteriormente con el objetivo de compararlos con el valor de las inversiones mantenidas. La Sociedad ha contado con la asistencia de un experto externo independiente. Hemos comprobado la competencia, capacidad técnica e independencia del experto externo mediante la obtención de una confirmación escrita. Se ha comprobado que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología comúnmente aceptada. Se ha hablado con el experto externo con la finalidad de comprender mejor el proceso de estimación del valor recuperable de dichas inversiones, evaluar la razonabilidad de la metodología aplicada para evaluar la existencia de indicios de deterioro y comentar con él las principales hipótesis clave utilizadas en la valoración. Se ha comprobado, preguntándole al administrador único y a través del análisis de las actas de la Sociedad, que no existen aspectos relevantes producidos hasta la fecha de emisión de nuestro informe que pudieran incidir en la estimación realizada del valor recuperable de las participaciones en las cuatro sociedades indicadas anteriormente.

Por último, hemos verificado que la memoria adjunta incluye los desgloses de información relacionados, que requiere el marco de información financiera aplicable.

### **Otras cuestiones**

Con fecha 29 de marzo de 2019, otro auditor emitió su informe de auditoría de las cuentas anuales del Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L., correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017 en el que expresó una opinión con salvedades debido a la existencia de incorrecciones materiales en las cuentas anuales.

### **Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales abreviadas**

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el administrador único es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el administrador único tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.



Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales abreviadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el administrador único.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el administrador único de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación al administrador único de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas

**COMPTO AUDITORES, S.L.**

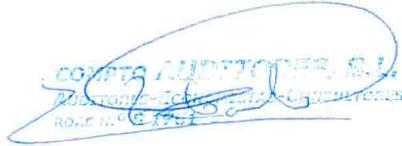
AUDITORES-ECONOMISTAS-CONSULTORES

ROAC N.º S 1761

anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

COMPTO AUDITORES, S.L. (Número del ROAC S 1.761 )



Socio Auditor: M<sup>a</sup> Yolanda Zabala Martínez (Número del ROAC 17.001 )

En Madrid, a 10 de Abril de 2019

C/ Cristobal Bordiu 35, Oficina 101-103, 28003, Madrid.



**INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.**

Cuentas anuales  
correspondientes al ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2018.

+

INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.

BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE DICIEMBRE DE 2018

Uds: Euros

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2018	31/12/2017 REEXPRESADO
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>4.539.199,41</b>	<b>4.518.759,68</b>
I. Inmovilizado Intangible	5	70,46	86,80
II. Inmovilizado material	6	70.788,60	82.130,27
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	8	3.287.999,12	3.286.529,12
V. Inversiones financieras a largo plazo.	8	1.116.396,26	1.116.396,26
VI. Activos por impuesto diferido.	13	63.944,97	33.617,23
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.657.572,62</b>	<b>2.337.116,17</b>
II. Existencias.	9	689,28	607,47
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	576.530,26	606.940,20
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		0,00	30.950,00
3. Otros deudores		576.530,26	575.990,20
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	8	2.039.796,20	1.661.585,00
2. Créditos a empresas	15	1.755.703,43	1.574.218,50
5. Otros activos financieros	15	284.092,77	87.366,50
V. Inversiones financieras a corto plazo.	8	35.217,08	56.805,05
VI. Periodificaciones.	8	4.388,67	8.777,34
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	10	971,13	2.401,11
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>7.196.772,03</b>	<b>6.855.875,85</b>

**INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.**  
**BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2018**

Uds: Euros			
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2018	31/12/2017 REEXPRESADO
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>4.796.267,52</b>	<b>4.315.826,34</b>
<b>A-I) Fondos Propios.</b>	<b>12</b>	<b>4.796.267,52</b>	<b>4.315.826,34</b>
<b>I. Capital.</b>		701.404,00	689.482,00
1. Capital escriturado.		701.404,00	689.482,00
<b>II. Prima de emisión.</b>		3.302.005,00	2.741.671,00
<b>III. Reservas.</b>		980.466,85	980.466,85
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores.</b>		(95.793,51)	(90.308,23)
<b>VII. Resultado del ejercicio.</b>		(91.814,82)	(5.485,28)
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.395.423,60</b>	<b>1.497.001,13</b>
<b>II. Deudas a largo plazo.</b>	<b>11</b>	395.423,60	1.497.001,13
1. Deudas con entidades de crédito.		177.734,86	198.017,14
3. Otras deudas a LP		217.688,74	1.298.983,99
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b>		1.000.000,00	0,00
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.005.080,91</b>	<b>1.043.048,38</b>
<b>III. Deudas a corto plazo.</b>	<b>11</b>	326.308,47	584.296,77
2. Deudas con entidades de crédito.		111.615,46	166.237,69
3. Otras deudas a CP		214.693,01	418.059,08
<b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.</b>	<b>11,15</b>	339.704,08	3.023,09
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.</b>	<b>11</b>	339.068,36	294.586,56
1. Proveedores.		113.720,80	104.288,13
2. Otros acreedores		225.347,56	190.298,43
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>11</b>	0,00	161.141,96
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>7.196.772,03</b>	<b>6.855.875,85</b>

**INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2018**

Uds: Euros			
	Notas de la Memoria	(Debe) / Haber	
		31/12/2018	31/12/2017 REEXPRESADO
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	14	543.740,74	500.212,88
4. Aprovisionamientos.	14	(190.730,19)	(257.012,23)
6. Gastos de personal,	14	(290.020,68)	(230.401,98)
7. Otros gastos de explotación.	7,14	(98.758,83)	(218.411,48)
8. Amortización del Inmovilizado.	5,6	(11.457,01)	(11.442,91)
12. Otros resultados	14	10.112,12	(60.632,91)
<b>A1) Resultado de explotación (1+2+3-4+5-6-7-8+9+10-11+12)</b>		<b>(37.113,85)</b>	<b>22.311,37</b>
13. Ingresos financieros.		6.790,58	5.934,22
b) Otros ingresos financieros	15	6.790,58	5.934,22
14. Gastos financieros.		(91.819,29)	(41.706,51)
<b>A2) Resultado financiero (13-14+15+16+17).</b>		<b>(85.028,71)</b>	<b>(35.772,29)</b>
<b>A3) Resultado antes de impuestos (A.1+A.2).</b>		<b>(122.142,56)</b>	<b>(13.460,92)</b>
18. Impuesto sobre beneficios.	13	30.327,74	7.975,64
<b>A5) Resultado del ejercicio (A.4+19)</b>		<b>(91.814,82)</b>	<b>(5.485,28)</b>

INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE DICIEMBRE DE 2018

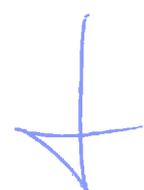
	Notas de la Memoria	(Debe) / Haber	
		31/12/2018	31/12/2017
<b>A) Resultado de la cuenta de Pérdidas y Ganancias.</b>		<b>(91.814,82)</b>	<b>(5.485,28)</b>
<b>B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto.</b>			
I. Por valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1. Ingresos/gastos de activos financieros disponibles para la venta.		0,00	0,00
2. Otros ingresos / gastos.		0,00	0,00
II. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00	0,00
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		0,00	0,00
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.		0,00	0,00
V. Efecto impositivo.		0,00	0,00
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II+III+IV+V).</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias.</b>			
VI. Por valoración de activos y pasivos.		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta.		0,00	0,00
2. Otros ingresos / gastos.		0,00	0,00
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00	0,00
VIII. Subvenciones, donaciones y legados.		0,00	0,00
IX. Efecto impositivo.		0,00	0,00
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX).</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total de ingresos y gastos reconocidos (A+B+C).</b>		<b>(91.814,82)</b>	<b>(5.485,28)</b>

INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	Capital		Prima de emisión	Reservas	(Aportaciones y participaciones en patrimonio propio)	Resultados ejercicios anteriores	Circos aportados de acciones	Reto del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
	Emisurado	No exigido								
<b>A. Saldo final del año 2016</b>	<b>620.263,00</b>	<b>0,00</b>	<b>695.882,00</b>	<b>12.312,85</b>	<b>0,00</b>	<b>(56.171,16)</b>	<b>0,00</b>	<b>(34.137,07)</b>	<b>0,00</b>	<b>1.138.149,82</b>
I. Ajustes por cambios de criterio 2016 y anteriores.										0,00
II. Ajustes por errores 2016 y anteriores.										0,00
<b>B. Saldo ajustado, inicio del año 2017</b>	<b>620.263,00</b>	<b>0,00</b>	<b>695.882,00</b>	<b>12.312,85</b>	<b>0,00</b>	<b>(56.171,16)</b>	<b>0,00</b>	<b>(34.137,07)</b>	<b>0,00</b>	<b>1.138.149,82</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos.								(5.485,28)		(5.485,28)
II. Operaciones con socios o propietarios.	69.219,00	0,00	2.145.789,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.215.008,00
1. Aumentos de capital.	69.219,00		2.145.789,00							2.215.008,00
2. (-) Reducciones de capital.										0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligatoria, conversiones de deudas).										0,00
4. (-) Distribución de dividendos.										0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).										0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultado de una combinación de negocios.										0,00
7. Otras operaciones con socios y propietarios										0,00
III. Otras variaciones de patrimonio neto.						(34.137,07)		34.137,07		0,00
<b>C. Saldo final del año 2017</b>	<b>689.482,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.741.671,00</b>	<b>12.312,85</b>	<b>0,00</b>	<b>(90.308,23)</b>	<b>0,00</b>	<b>(5.485,28)</b>	<b>0,00</b>	<b>3.347.672,34</b>
I. Ajustes por cambios de criterio 2017.				968.154,00						968.154,00
II. Ajustes por errores 2017.										0,00
<b>D. Saldo ajustado, inicio del año 2018</b>	<b>689.482,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.741.671,00</b>	<b>980.486,85</b>	<b>0,00</b>	<b>(90.308,23)</b>	<b>0,00</b>	<b>(5.485,28)</b>	<b>0,00</b>	<b>4.315.826,34</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos.										(91.814,82)
II. Operaciones con socios o propietarios.	11.922,00	0,00	560.334,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	572.256,00
1. Aumentos de capital.	11.922,00		560.334,00							572.256,00
2. (-) Reducciones de capital.										0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligatoria, conversiones de deudas).										0,00
4. (-) Distribución de dividendos.										0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).										0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultado de una combinación de negocios.										0,00
7. Otras operaciones con socios y propietarios										0,00
III. Otras variaciones de patrimonio neto.						(5.485,28)		5.485,28		0,00
<b>E. Saldo final del año 2018</b>	<b>701.404,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.302.005,00</b>	<b>980.486,85</b>	<b>0,00</b>	<b>(95.793,51)</b>	<b>0,00</b>	<b>(91.814,82)</b>	<b>0,00</b>	<b>4.796.267,52</b>



# INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.

Memoria de las cuentas anuales  
correspondientes al ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2018

## 1. Actividad de la Sociedad

Instituto de Formación Financiera y Empresarial, SL (en adelante también "la Sociedad" o "IFFE") fue constituida el 13 de noviembre de 2009 en A Coruña, con duración indefinida, mediante escritura autorizada por el Notario de A Coruña D. Juan Cora Guerreiro con el número 2.742 de su protocolo. Tiene su domicilio social en Finca Las Cadenas, Carretera Nacional VI, Km. 586, Oleiros (A Coruña).

Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, tomo 3.370, folio 201, Hoja C-45744.

Su actividad principal, -de acuerdo con sus estatutos-, consiste en la enseñanza y formación profesional superior. El 31 de diciembre de 2018, y mediante escritura pública, ha sido objeto de ampliación la actividad de la Sociedad, incorporando, entre otras, la tenencia, adquisición y administración directa o indirecta de acciones, participaciones, cuotas y cualesquiera otras formas de participación en sociedades de cualquier clase y entidades, tanto nacionales como internacionales.

Igualmente, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, se han incorporado la totalidad de las participaciones -a través de ampliación de capital- a la Sociedad IFFE FUTURA, S.A (anteriormente denominada Promociones Renta y Mantenimiento SOCIMI, S.A – Promorent-) para su posterior admisión a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, segmento de empresas en expansión (MAB-EE), una vez cumplimentados todos los requisitos necesarios para su admisión a negociación.

### **Sociedades dependientes-**

La Sociedad es cabecera de un grupo de empresas con diferentes objetos sociales y sectores de actividad. De conformidad con el artículo 42 y 43 del Código de Comercio (CCom), La Sociedad no está obligada a formular cuentas anuales consolidadas al no cumplirse los requisitos previstos en el mencionado artículo 43.

A continuación, se presenta el desglose de las Sociedades dependientes de la Sociedad (nota 8).

Ejercicio 2018 Sociedad	Actividad	Domicilio	Capital	Tipo Part.	% Part.	Fecha de Cierre
Producciones Ourego 2009, SL	Producción cinematográfica y vídeo	Oleiros (A Coru)	31.897 €	Directa	95,280%	31 de diciembre
IFFE Desarrollos, SL	Servicios de publicidad y otros	Oleiros (A Coru)	46.356 €	Directa	100,000%	31 de diciembre
DronLife SL	Prestación de servicios por soc. de desarrollo	Oleiros (A Coru)	3.000 €	Directa	100,000%	31 de diciembre
IFFE Inteligencia aplicada, SL	I+D experimental en ciencias naturales y técnicas	Oleiros (A Coru)	177.501 €	Directa	100,000%	31 de diciembre
IFFE Functional Drinks, SL	Fabricación de aguas gaseosas y otras bebidas	Oleiros (A Coru)	3.000 €	Directa	100,000%	31 de diciembre
IFFE Business School, SL	Enseñanza y formación profesional superior	Oleiros (A Coru)	3.000 €	Directa	100,000%	31 de diciembre
IFFE Biotech, SL	Refinado y otro tratamiento de grasas	Oleiros (A Coru)	4.000.000 €	Directa	50,000%	31 de diciembre
DCM Asesores Dir. y Consult Mercados, SL	Consulta y asesoramiento en gestión empresarial	Oleiros (A Coru)	303.100 €	Directa	65,080%	31 de diciembre
Negradas Verde, S.A	Promoción inmobiliaria	Oleiros (A Coru)	3.387.037 €	Indirecta	97,420%	31 de diciembre
A Fortaleza as Mariñas, SL	Promoción inmobiliaria	Oleiros (A Coru)	1.155.100 €	Indirecta	76,920%	31 de diciembre

Ejercicio 2017 Sociedad	Actividad	Domicilio	Capital	Tipo Part.	% Part.	Fecha de Cierre
Producciones Ourego 2009, SL	Producción cinematográfica y vídeo	Oleiros (A Corui	31.807 €	Directa	95,28%	31 de diciembre
IFFE Desarrollos, SL	Servicios de publicidad y otros	Oleiros (A Corui	46.356 €	Directa	100,00%	31 de diciembre
Dronlife SL	Prestación de servicios por soc. de desarrollo	Oleiros (A Corui	3.000 €	Directa	100,00%	31 de diciembre
IFFE Inteligencia aplicada, SL	I+D experimental en ciencias naturales y técnicas	Oleiros (A Corui	177.501 €	Directa	100,00%	31 de diciembre
IFFE Functional Drinks, SL	Fabricación de aguas gaseosas y otras bebidas	Oleiros (A Corui	3.000 €	Directa	51,00%	31 de diciembre
IFFE Business School, SL	Enseñanza y formación profesional superior	Oleiros (A Corui	3.000 €	Directa	100,00%	31 de diciembre
IFFE Biotech, SL	Refinado y otro tratamiento de grasas	Oleiros (A Corui	4.000.000 €	Directa	50,00%	31 de diciembre
DCM Asesores Dir. y Consult Mercados, SL	Consulta y asesoramiento en gestión empresarial	Oleiros (A Corui	303.100 €	Directa	65,08%	31 de diciembre
Negradas Verde, S.A	Promoción inmobiliaria	Oleiros (A Corui	3.387.037 €	Indirecta	97,42%	31 de diciembre
A Fortaleza as Marifas, SL	Promoción Inmobiliaria	Oleiros (A Corui	1.155.100 €	Indirecta	74,96%	31 de diciembre

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no mantiene participación alguna en el capital social de sociedades que pudiesen tener la consideración, -de acuerdo con la normativa contable aplicable-, de sociedades asociadas o multigrupo.

La moneda funcional con la que opera la Sociedad es el Euro, y las cifras incluidas en las presentes cuentas anuales se encuentran expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### ***2.1. Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad-***

La Sociedad presenta el Balance, la cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria según el modelo abreviado.

Las presentes cuentas anuales se han formulado por el administrador único de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de comercio y la restante legislación mercantil.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, así como otras normas complementarias.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

### ***2.2. Imagen fiel-***

Las presentes cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, y han sido obtenidas de los registros contables de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L., y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados habidos durante el correspondiente ejercicio, estimándose que serán aprobadas por la junta General de socios sin ninguna modificación. Las cuentas anuales del ejercicio anterior fueron aprobadas por la Junta general universal de socios de fecha 30 de junio de 2018.

No existen razones excepciones por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

### **2.3. Principios contables no obligatorios aplicados-**

Los principios y criterios contables aplicados para la elaboración de estas Cuentas anuales son los que se resumen en la Nota 3 de la presente Memoria de las cuentas anuales. No se han aplicado principios contables no obligatorios.

Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad han formulado estas Cuentas anuales considerando la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las presentes cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

### **2.4. Empresa en funcionamiento-**

Las presentes cuentas anuales han sido elaboradas y formuladas por el administrador único de la Sociedad bajo la asunción del principio de empresa en funcionamiento, lo que supone que las deudas de la Sociedad serán atendidas en los vencimientos, cuantías y plazos acordados con terceros, así como los activos se realizarán en el transcurso normal de las operaciones.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no existen incertidumbres significativas o condiciones extraordinarias que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento.

### **2.5 Aspectos Críticos de la Valoración y estimación de la Incertidumbre-**

En la elaboración de las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La recuperación de los activos por impuesto diferido y las deducciones fiscales reconocidas como activo por impuestos diferidos (Nota 4.k)
- El valor razonable de transacciones con instrumentos de patrimonio con empresas del grupo y asociadas (Nota 4.f)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos periodos, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de resultados.

La preparación de los Cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias presentes.

### **2.6. Comparación de la información-**

Las presentes cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior. Igualmente, la presente Memoria de las cuentas anuales se presenta con información de ambos ejercicios a efectos comparativos.

En este sentido, en el ejercicio 2018, se ha procedido a la reclasificación de algunas partidas registradas en el ejercicio 2017, y para su mejor comprensión se ha procedido a la re-expresión de las mismas partidas, a fin de mejor comprensión a efectos comparativos del Balance de situación adjunto. Se presenta a continuación las partidas que han sido objeto de re-expresión:

	2.017	Reexpresión	2017 Reexpresado
<b>Activo</b>			
2. Concesiones.	500.000,00	(500.000,00)	0,00
6. Anticipos a proveedores.	72.607,47	(72.000,00)	607,47
1. Instrumentos de patrimonio (empresas del grupo)	4.198.784,02	(1.105.594,90)	3.093.189,12
1. Instrumentos de patrimonio (inversiones financieras LP)	801,36	1.105.594,90	1.106.396,26
3. Deudores varios.	0,00	572.000,00	572.000,00
<b>Patrimonio Neto y Pasivo</b>			
2. Otras reservas.	12.312,85	968.154,00	980.466,85
5. Otros pasivos financieros	2.267.137,99	(968.154,00)	1.298.983,99
<b>Cuenta de Pérdidas y ganancias</b>			
c) Trabajos realizados por otras empresas.	(84.846,14)	(172.166,09)	(257.012,23)
a) Servicios exteriores.	(351.615,98)	172.166,09	(179.449,89)

## 2.7. Elementos recogidos en varias partidas-

Determinados elementos patrimoniales del balance adjunto se presentan registrados en varias partidas, según el siguiente detalle:

	2.018	2.017
<b>Deudas con Entidades de crédito</b>	<b>289.350,32</b>	<b>364.254,83</b>
<i>Deudas con entidades de crédito largo plazo</i>	<i>177.734,86</i>	<i>198.017,14</i>
<i>Deudas con entidades de crédito corto plazo</i>	<i>111.615,46</i>	<i>166.237,69</i>
<b>Otros Pasivos Financieros</b>	<b>432.381,75</b>	<b>1.717.043,07</b>
<i>Otros Pasivos Financieros largo plazo</i>	<i>217.688,74</i>	<i>1.298.983,99</i>
<i>Otros pasivos financieros corto plazo</i>	<i>214.693,01</i>	<i>418.059,08</i>

## 2.8. Cambios en criterios contables-

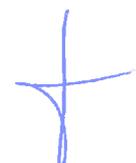
Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2017, salvo la reclasificación de partidas por mejor comprensión y contenidas en el epígrafe 2.6 anterior.

## 2.9. Corrección de errores-

Las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2018 y 2017 no incluyen ningún ajuste realizado como consecuencia de errores detectados en el proceso de elaboración de las mismas.

## 2.10. Importancia relativa-

En la elaboración de las presentes cuentas anuales, al determinar la información a desglosar sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el marco conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa.



### 3. Aplicación del resultado

El administrador único propondrá a la junta general de socios la aprobación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y su aplicación según lo siguiente:

<u>Base de reparto</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(91.814,82)	(5.485,28)
<b>Total</b>	<b>(91.814,82)</b>	<b>(5.485,28)</b>

<u>Aplicación</u>	<u>Importe</u>	<u>Importe</u>
A compensar con beneficios futuros	(91.814,82)	(5.485,28)
<b>Total</b>	<b>(91.814,82)</b>	<b>(5.485,28)</b>

### 4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las presentes cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre, y las modificaciones y reforma parcial contenidas en el Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre, han sido las siguientes:

#### a) ***Inmovilizado intangible-***

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado,

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor, todos los gastos adicionales que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida. Los activos que tienen vida útil definida se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicios, y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos una vez, al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Cuando la vida útil de estos activos no pueda definirse de manera fiable se amortizan en un plazo de 10 años sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva.

Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, este se calcula de acuerdo con los criterios expuestos para el inmovilizado material en el apartado siguiente.

**a) Gastos de investigación y desarrollo-**

Los gastos en investigación se activan desde el momento en que se cumplen las siguientes condiciones (si se optan por activarlos):

- Estar específicamente individualizados por proyectos y su coste claramente establecido para que pueda ser distribuido en el tiempo.
- Se puede establecer una relación estricta entre "proyecto" de investigación y objetivos perseguidos y obtenidos. La apreciación de este requisito se realiza genéricamente para cada conjunto de actividades interrelacionadas por la existencia de un objetivo común.

Los gastos de desarrollo del ejercicio se activan desde el momento en que se cumplen todas las siguientes condiciones:

- Existencia de un proyecto específico e individualizado que permita valorar de forma fiable el desembolso atribuible a la realización del proyecto.
- La asignación, imputación y distribución temporal de los costes de cada proyecto están claramente establecidas.
- En todo momento existen motivos fundados de éxito técnico en la realización del proyecto, tanto para el caso en que la intención sea la de la explotación directa, como para el de la venta a un tercero del resultado del proyecto una vez concluido, si existe mercado.
- La rentabilidad económico-comercial del proyecto está razonablemente asegurada.
- La financiación de los distintos proyectos está razonablemente asegurada para completar la realización de los mismos. Además de estar asegurada la disponibilidad de los adecuados recursos técnicos o de otro tipo para completar el proyecto y para utilizar o vender el activo intangible.
- Existe una intención de completar el activo intangible en cuestión, para usarlo o venderlo.

El cumplimiento de todas las condiciones anteriores se verifica durante todos los ejercicios en los que se realiza el proyecto, siendo el importe a activar el que se produce a partir del momento en que se cumplen dichas condiciones.

En ningún caso se activan los desembolsos reconocidos inicialmente como gastos del ejercicio y que posteriormente han cumplido las condiciones mencionadas para su activación.

Los proyectos de investigación y desarrollo que se encargan a otras empresas o instituciones se valoran por su precio de adquisición.

Los proyectos que se realizan con medios propios de la empresa, se valoran por su coste de producción, que comprenden todos los costes directamente atribuibles y que son necesarios para crear, producir y preparar el activo para que pueda operar de la forma prevista.

La imputación a resultados de los gastos activados se realiza conforme a los siguientes criterios:

- Los gastos de investigación que figuran en el activo se amortizan, desde el momento en que se activan, durante su vida útil, en un plazo máximo de cinco años, salvo que existan dudas razonables sobre el éxito técnico o la rentabilidad económico-comercial del proyecto, en cuyo caso se imputan directamente a pérdidas del ejercicio.
- Los gastos de desarrollo que figuran en el activo se amortizan como mucho en cinco años, comenzando la amortización a partir de la fecha de terminación del proyecto.

**b) Propiedad Industrial-**

Como norma general, la propiedad industrial se valora por los costes incurridos para la obtención de la propiedad o el derecho al uso o a la concesión del uso de las distintas manifestaciones de la misma, siempre que, por las condiciones económicas que se derivan del contrato deban inventariarse por la empresa adquirente. Se incluyen, entre otras, las patentes de invención, los certificados de protección de modelos de utilidad, el diseño industrial y las patentes de producción.

Los derechos de la propiedad industrial se valoran por el precio de adquisición o coste de producción, incluyendo el valor en libros de los gastos de desarrollo activados en el momento en que se obtiene la correspondiente patente o similar, incluido el coste de registro y formalización de la propiedad industrial.

Son objeto de amortización y corrección valorativa por deterioro.

**c) Aplicaciones informáticas-**

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web siempre que esté prevista su utilización durante varios años. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La vida útil de estos elementos se estima en tres años.

**b) Inmovilizado material-**

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera. El coste incluye los impuestos indirectos no recuperables y, caso de existir, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor, después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales directamente relacionados que se produzcan hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien, incluida la ubicación en el lugar y cualquier otra condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en

que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, en base a los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos de su inmovilizado. El detalle de los años de vida útil estimada aplicados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, así como en el ejercicio 2017, es el siguiente:

	<b>Años de vida útil estimada</b>
Construcciones	20
Mobiliario	10
Equipos para proceso de información	4-10
Otro Inmovilizado Material	8-10

Cuando un elemento de un determinado bien tiene un coste significativo en relación al coste total del bien y una vida útil distinta al resto del bien, se amortizan de forma independiente los distintos elementos que forman el bien.

Los cambios originados en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarán como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Cuando se produce el reconocimiento de una pérdida por deterioro conforme al apartado siguiente, se procede a recalcular las amortizaciones en función del nuevo valor contable, el valor residual y la vida útil remanente.

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

La Sociedad no tiene firmados contratos de concesión que contemplen compromisos de desmantelamiento y rehabilitación. Si existieran en el momento de la valoración inicial del inmovilizado, la Sociedad estimará el valor actual de las obligaciones futuras derivadas del desmantelamiento, retiro y otras asociadas al citado inmovilizado, tales como los costes de rehabilitación de lugar donde se asentasen. Dicho valor actual se activará como mayor coste del correspondiente bien, dando lugar al registro de una provisión, la cual será objeto de actualización financiera en los periodos siguientes al de su constitución.

Después del reconocimiento inicial, se contabiliza la reversión del descuento financiero asociado a la provisión en la cuenta de pérdidas y ganancias y se ajusta el valor del pasivo de acuerdo con el tipo de interés aplicado en el reconocimiento inicial, o en la fecha de la última revisión. Por su parte, la valoración inicial del inmovilizado material podrá verse alterada por cambios en estimaciones contables que modifiquen el importe de la provisión asociada a los costes de desmantelamiento y rehabilitación, una vez reconocida la reversión del descuento, y que podrán venir motivados por:

- Un cambio en el calendario o en el importe de los flujos de efectivo estimados para cancelar la obligación asociada al desmantelamiento o la rehabilitación.
- El tipo de descuento empleado por la Sociedad para la determinación del valor actual de la provisión que, en principio, es el tipo de interés libre de riesgo, salvo que al estimar los flujos de efectivo no se hubiera tenido en cuenta el riesgo asociado al cumplimiento de la obligación.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el beneficio de la venta y el importe en libros del activo y se reconoce en la cuenta de resultados.

**c) Deterioro de valor de los activos materiales e intangibles-**

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor (para el resto de los activos), la Sociedad procede a estimar, mediante el denominado "test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, si bien, en el caso de inmovilizaciones materiales, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada.

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

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

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de sus activos inmovilizados.

**d) Arrendamientos-**

Un arrendamiento es cualquier acuerdo, con independencia de su instrumentación jurídica, por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado, con independencia de que el arrendador quede obligado a prestar servicios en relación a la explotación o mantenimiento de dicho activo.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Se presume que se transfieren todos los riesgos y beneficios cuando:

- En el contrato existe opción de compra y no hay dudas de que se va a ejercitar.
- La propiedad del activo se transfiere al finalizar el plazo del arrendamiento.
- El plazo del arrendamiento coincide con la mayor parte de la vida económica del activo.

***Arrendamiento financiero-***

En las operaciones de arrendamiento financiero, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance consolidado según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los gastos directos iniciales que son inherentes a la operación se consideran mayor valor del activo.

Para el cálculo del valor actual se utiliza el tipo de interés implícito del contrato. La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

***Arrendamiento operativo-***

Los arrendamientos de activos en los que el arrendador conserva efectivamente todos los riesgos y ventajas de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos.

Cuando la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan.

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

En las operaciones de arrendamiento operativo en las que la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan.

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

**e) *Permuta de Activos-***

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor. Las diferencias de valoración negativas que surjan se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**f) *Instrumentos financieros-***

Un "instrumento financiero" es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad.

Un "derivado financiero" es un instrumento financiero cuyo valor cambia como respuesta a los cambios en una variable observable en el mercado (tal como un tipo de interés, de cambio, etc.), cuya inversión inicial es muy pequeña en relación a otros instrumentos financieros con respuesta similar a los cambios en las condiciones de mercado y que se liquida, normalmente, a una fecha futura.

***Activos financieros-***

Un activo financiero es cualquier activo que sea dinero en efectivo, un instrumento de patrimonio de otra empresa, o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

A los efectos de presentación de información en las notas de la memoria los activos financieros se agrupan en las siguientes clases:



- Instrumentos de patrimonio.
- Valores representativos de deuda.
- Créditos, Derivados y Otros.

A efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar.
- b) Activos financieros disponibles para la venta.
- c) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas.

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en:

- i. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, (en la mayoría de los casos) la sociedad los valora por el nominal, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Tienen vencimiento no superior a un año,
- No tienen un tipo de interés contractual y
- El efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Respecto a la valoración posterior, se realiza por su coste amortizado siempre que su valoración inicial se hubiera realizado al valor razonable. En estos casos los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

En los casos en los que la valoración inicial se realizó por el nominal de la deuda, se continúan valorando al nominal, sin perjuicio del deterioro que en su caso hubiera que reconocer.

El deterioro se evalúa al menos al cierre del ejercicio y siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un crédito (o de un grupo de créditos con similares características de riesgo valorados colectivamente) se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es 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 calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se

emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del crédito que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

- ii. Activos financieros disponibles para la venta: incluyen el resto de las participaciones en capital de sociedades, cuya representatividad en el capital es inferior al 20%.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su coste 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.

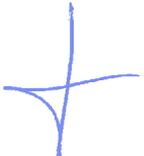
Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones. En la estimación del deterioro de esta clase de activos se tomará en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que correspondan a elementos identificables en el balance de la empresa.

Para la determinación del valor razonable al cierre, la Sociedad atiende a la generación de los flujos de efectivo futuros en un horizonte temporal de, al menos 3 años, a partir de las previsiones financieras proporcionadas por la sociedad participada, de manera, que descontados o actualizados a una tasa específica, se pueda determinar su valor razonable a la fecha de valoración, y, de ser mayor al coste de adquisición, no se reconocerá corrección por deterioro de valor en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo



financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos o el "factoring con recurso".

#### ***Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas-***

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro

No obstante lo anterior, en relación con la operación de 2.000.000 de euros correspondientes a la operación de ampliación de capital en IFFE Biotech, S.L., conforme a la Norma de Registro y Valoración (NRV) 19ª representa una Combinación de negocio, sin embargo, en cuanto a su valoración, y atendiendo a la Consulta BOICAC num. 85, en relación a la NRV 21ª.2.1, la Sociedad se ha acogido a dicha consulta, aplicando el importe representativo del porcentaje de participación en el patrimonio neto de la entidad participada, siempre y cuando éste sea superior al precio de adquisición, reconociendo el exceso de dicho valor en relación con el precio de adquisición como Reservas en el Patrimonio Neto del Balance adjunto, cuyo tenor literal especifica:

*"En caso contrario se tomarán los valores existentes antes de realizarse la operación en las cuentas anuales individuales de la sociedad aportante, salvo que el importe representativo de su porcentaje de participación en el patrimonio neto de la sociedad participada fuese superior al precio de adquisición, en cuyo caso, podrá emplearse el citado importe".*

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se tomará en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que correspondan a elementos identificables en el balance de la participada.

Al cierre del ejercicio 2018, algunas valoraciones de inversiones en empresas del grupo se han realizado por un experto independiente, utilizando la actualización o descuento a una tasa específica de los flujos de efectivo que los administradores de la Sociedad, basándose en hipótesis y estimaciones, esperan que sean generados en un horizonte temporal de 5 años. Dichas hipótesis se pueden ver afectadas por cambios futuros en las variables tomadas en consideración por los administradores de la Sociedad.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La

reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

***Crterios empleados para la determinación de los ingresos o gastos procedentes de las distintas categorías de instrumentos financieros-***

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocerán como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho del socio a recibirlo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registrarán de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. A estos efectos, se entenderá por "intereses explícitos" aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión.

***Pasivos financieros-***

Los pasivos financieros son instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos que, de acuerdo con su realidad económica, suponen para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

- i. Débitos y partidas a pagar.
- ii. Pasivos financieros mantenidos para negociar.
- iii. Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad solo posee pasivos financieros clasificados como "Débitos y partidas a pagar". A continuación, exponemos las normas de valoración aplicables.

Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha de balance.

Como regla general se valoran inicialmente 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.

No obstante lo anterior, (en la mayoría de los casos) la sociedad los valora por el nominal, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:



- Tienen vencimiento no superior a un año,
- No tienen un tipo de interés contractual y
- El efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Respecto a la valoración posterior, se realiza por su coste amortizado siempre que su valoración inicial se hubiera realizado al valor razonable. En estos casos los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

En los casos en los que la valoración inicial se realizó por el nominal de la deuda, se continúan valorando al nominal, sin perjuicio del deterioro que en su caso hubiera que reconocer.

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

#### *Instrumentos de patrimonio-*

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

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

#### **g) Coberturas contables**

La política de la Sociedad es la no realización de operaciones de cobertura.

#### **h) Existencias-**

Las existencias se valoran al precio de adquisición, coste de producción o valor neto realizable, el menor de ellos. El precio de adquisición es el importe facturado por el proveedor, deducidos los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos más los gastos adicionales para que las existencias se encuentren ubicados para su venta: transportes, aranceles, seguros y otros atribuibles a la adquisición. En cuanto al coste de producción, las existencias se valoran añadiendo al coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables al producto y la parte que razonablemente corresponde los costes indirectamente imputables a los productos. Los impuestos indirectos que gravan las existencias solo se incorporan al precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública. El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

Dado que las existencias de la Sociedad no necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, no se incluyen gastos financieros en el precio de adquisición o coste de producción.

La valoración de los productos obsoletos, defectuosos o de lento movimiento se reduce a su posible valor de realización. Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el

importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias se valoran por su coste.

**i) Partidas corrientes y no corrientes-**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que, con carácter general, se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

**j) Instrumentos de patrimonio propio**

Los instrumentos de patrimonio se valoran al valor razonable de la contraprestación entregada y se registran en el patrimonio neto, como una variación de los fondos propios, y en ningún caso se reconocen como activos financieros de la empresa y no se registra resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los gastos derivados de las transacciones con instrumentos de patrimonio propios, incluidos los gastos de emisión, tales como honorarios de letrados, notarios, y registradores; impresión de memorias, boletines y títulos; tributos; publicidad; comisiones y otros gastos de colocación, se registran directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

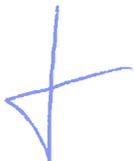
Los gastos derivados de una transacción de patrimonio propio, de la que se haya desistido o se haya abandonado, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**k) Impuesto sobre beneficios-**

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

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o



recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Asimismo, en términos se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y pasivos por impuestos diferidos originados por estas diferencias salvo que, en el caso de diferencias imponibles, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

La Sociedad no está acogida al régimen fiscal de declaración consolidada.

#### ***l) Ingresos y gastos-***

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos rebajas, descuentos e impuestos.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que equivale al precio acordado para dichos bienes o servicios, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares concedidos. Asimismo,

se incluyen los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año y sin tipo de interés contractual, ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los impuestos que gravan las operaciones de venta de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros, no forman parte de los ingresos.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

Ingresos por ventas: solamente se reconocen los ingresos procedentes de la venta de bienes cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

1. Hemos transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, con independencia de su transmisión jurídica y siempre que el comprador no posea el derecho de re-vender los bienes a la empresa, y ésta la obligación de re-comprarlos por el precio de venta inicial más la rentabilidad normal que obtendría un prestamista.
2. No mantenemos la gestión corriente de los bienes vendidos ni retenemos el control efectivo de los mismos.
3. Podemos valorar con fiabilidad el importe de los ingresos.
4. Es probable que recibamos los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción, y
5. Podemos valorar con fiabilidad los costes incurridos o a incurrir en la transacción.

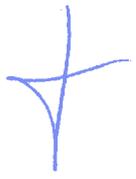
#### *Ingresos por intereses-*

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

#### **m) Provisiones y contingencias-**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las presentes Cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

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



Los 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. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

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.

**n) Subvenciones, donaciones y legados-**

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos la Sociedad sigue los criterios siguientes:

***Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables-***

Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro, con excepción de las recibidas de socios o propietarios que se registran directamente en los fondos propios y no constituyen ingreso alguno.

***Subvenciones de carácter reintegrables-***

Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.

***Subvenciones de explotación-***

Se abonan a resultados en el momento en que se conceden, excepto si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

**o) Criterios empleados para la valoración de los gastos de personal-**

Para el caso de las retribuciones por prestación definida, las contribuciones a realizar dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

El importe que se reconoce como provisión por retribuciones al personal a largo plazo es la diferencia entre el valor actual de las retribuciones comprometidas y el valor razonable de los eventuales activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.

#### *Indemnizaciones por despido-*

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios. De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo a un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

No se espera que se produzcan despidos y no existen razones objetivas que hagan necesaria la contabilización de una provisión por este concepto, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto al 31 de diciembre de 2018.

#### **p) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-**

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

#### *Derechos de emisión de gases de efecto invernadero-*

Estos derechos se reconocen por su precio de adquisición. Cuando se tratan de derechos adquiridos sin contraprestación o por un importe sustancialmente inferior a su valor de mercado, se reconoce un ingreso directamente imputado al patrimonio neto al comienzo del ejercicio natural al que corresponden, que es objeto de transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias a medida que se realiza la imputación a gastos por las emisiones asociadas a los derechos recibidos sin contraprestación.

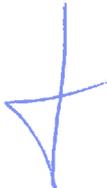
Los derechos de emisión no se amortizan. Y están sujetos a las correcciones valorativas por deterioro que sean necesarias.

La emisión de gases de efecto invernadero origina el reconocimiento de un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio y de la correspondiente provisión, dado que a la fecha de cierre es indeterminado en cuanto a su importe exacto. La provisión se mantendrá hasta el momento en que se cancele la obligación mediante la entrega de los correspondientes derechos.

#### **q) Transacciones con partes vinculadas-**

La Sociedad realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

#### **r) Transacciones en moneda extranjera-**



Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto si se difieren en Patrimonio neto como las coberturas de flujos de efectivo cualificadas y las coberturas de inversión neta cualificadas.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda distinta al euro se convierten al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de balance. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en el proceso de formulación se reconocen en el Patrimonio neto de la Sociedad a efectos de valoración hasta la fecha en que se produce la liquidación de dichos elementos patrimoniales, en cuyo caso se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que surjan.

La moneda funcional y de presentación de la Sociedad es el euro.

## 5. Inmovilizado Intangible

El movimiento habido durante el ejercicio 2018, así como del ejercicio 2017 en el epígrafe "inmovilizado intangible" del balance adjunto, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2018	Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Trasposos	Saldo Final
<b>Coste-</b>					
Desarrollo	-	-	-	-	-
Concesiones	-	-	-	-	-
Aplicaciones informáticas	163,35	-	-	-	163,35
<b>Total coste</b>	<b>163,35</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>163,35</b>
<b>Amortización acumulada-</b>					
Desarrollo	-	-	-	-	-
Concesiones	-	-	-	-	-
Aplicaciones informáticas	(76,55)	(16,34)	-	-	(92,89)
<b>Total amortizaciones</b>	<b>(76,55)</b>	<b>(16,34)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(92,89)</b>
<b>Total neto</b>	<b>86,80</b>	<b>(16,34)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>70,46</b>

Ejercicio 2017	Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Trasposos	Saldo Final
<b>Coste-</b>					
Desarrollo	53.695,87	-	(53.695,87)	-	-
Concesiones	-	-	-	-	-
Aplicaciones informáticas	163,35	-	-	-	163,35
<b>Total coste</b>	<b>53.859,22</b>	<b>0,00</b>	<b>(53.695,87)</b>	<b>-</b>	<b>163,35</b>
<b>Amortización acumulada-</b>					
Desarrollo	-	-	-	-	-
Concesiones	-	-	-	-	-
Aplicaciones informáticas	(60,21)	(16,34)	-	-	(76,55)
<b>Total amortizaciones</b>	<b>(60,21)</b>	<b>(16,34)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(76,55)</b>
<b>Corrección de valor por deterioro-</b>					
Desarrollo	(14.181,20)	-	14.181,20	-	0,00
<b>Total Correcciones de Valor</b>	<b>(14.181,20)</b>	<b>-</b>	<b>14.181,20</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>
<b>Total neto</b>	<b>39.617,81</b>	<b>(16,34)</b>	<b>(39.514,87)</b>	<b>-</b>	<b>86,80</b>



Los retiros en el ejercicio 2017, corresponden a la cesión del proyecto de fabricación de dispositivos de recubrimiento no metálicos para canalizaciones subterráneas, en virtud del pacto alcanzado por los socios de la Sociedad IFFE INTAP, S.L., en que se acordó que se aportara este desarrollo por el valor neto contable del mismo, en la operación de ampliación de capital, siendo IFFE INTAP, S.L. quien continúa el desarrollo del mencionado proyecto.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no tiene elementos del inmovilizado intangible en uso que se encuentren totalmente amortizados.

Igualmente, la Sociedad no tiene activos intangibles sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantías de pasivos.

## 6. Inmovilizado Material

El movimiento habido durante el ejercicio 2018, así como del ejercicio 2017 en el epígrafe "Inmovilizado material" del balance adjunto, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2018	Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Traspasos	Saldo Final
<b>Coste-</b>					
Terrenos y Construcciones	35.107,15	-	-	-	35.107,15
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	104.753,33	99,00	-	-	104.852,33
Inmovilizado material en curso	1.981,64	-	-	-	1.981,64
<b>Total coste</b>	<b>141.842,12</b>	<b>99,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>141.941,12</b>
<b>Amortización acumulada-</b>					
Terrenos y Construcciones	(10.082,45)	(1.755,57)	-	-	(11.838,02)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(49.629,40)	(9.685,10)	-	-	(59.314,50)
<b>Total amortizaciones</b>	<b>(59.711,85)</b>	<b>(11.440,67)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(71.152,52)</b>
<b>Total neto</b>	<b>82.130,27</b>	<b>(11.341,67)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>70.788,60</b>

Ejercicio 2017	Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Traspasos	Saldo Final
<b>Coste-</b>					
Terrenos y Construcciones	35.107,15	2.047.370,90	-	(2.047.370,90)	35.107,15
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	104.753,33	17.756,75	-	(17.756,75)	104.753,33
Inmovilizado material en curso	65.700,79	-	-	(63.719,06)	1.981,64
<b>Total coste</b>	<b>205.561,18</b>	<b>2.065.127,65</b>	<b>-</b>	<b>(2.128.846,71)</b>	<b>141.842,12</b>
<b>Amortización acumulada-</b>					
Terrenos y Construcciones	(8.326,88)	(1.755,57)	-	-	(10.082,45)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(39.958,40)	(9.671,00)	-	-	(49.629,40)
<b>Total amortizaciones</b>	<b>(48.285,28)</b>	<b>(11.426,57)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(59.711,85)</b>
<b>Total neto</b>	<b>157.275,90</b>	<b>2.053.701,08</b>	<b>-</b>	<b>(2.128.846,71)</b>	<b>82.130,27</b>

En el ejercicio 2016 se perfeccionó la adquisición mediante subasta de los activos de una empresa en proceso concursal que incluyen entre otros una parcela con una nave en el Polígono Industrial de As Somozas, una planta experimental I+D, una planta de destilación Molecular y un laboratorio específico de aceites de pescado. El importe reflejado como alta en dicho ejercicio se correspondió con la factura del intermediario de la subasta por importe de 51.059,58 euros como inmovilizado material en curso y los impuestos asociados a la operación no recuperables.

En las escrituras de adquisición de los activos de fecha 2 de septiembre de 2016 y números de protocolo 1.734 y 1.735 ante el notario Juan Cora Guerreiro, el importe total de los activos adquiridos asciende a 1.028.846,71 euros (IVA incluido). De ese importe se adelantaron en el ejercicio 2016 el importe de 25.263,58 euros para poder participar en la subasta y figuraron contabilizados como una garantía según se indica en la nota 8 de esta memoria. El resto del importe está sujeto a la cláusula suspensiva incluida en las reseñadas escrituras que establece que: "La presente operación se somete a la condición suspensiva consistente en la efectiva cancelación registral de las cargas que pesan sobre el inmueble sito en el Parque Empresarial de As Somozas (finca registral nº 7263 del Registro de la Propiedad de Narón). Dicha carga fue levantada el 22 de febrero de 2017, procediendo a la contabilización en las partidas correspondientes del importe total de 1.028.846,71 euros.

En el ejercicio 2017 igualmente, se procedió al traspaso de todas las partidas adquiridas como consecuencia de la operación anterior, -y como parte del proceso de ampliación de capital de la Sociedad del Grupo IFFE Biotech, S.L.-, lo que ha supuesto la aportación del negocio a la sociedad filial, y por tanto adquirir, en consecuencia, la titularidad de un 50% de las participaciones sociales de dicha Sociedad con una valoración de 2.000.000 de euros (nota 8), de los cuales 3.000 euros corresponden a la constitución y 1.997.000 a la operación de ampliación de capital. Teniendo en cuenta el valor neto contable de dichas partidas, la operación ha supuesto un incremento del valor razonable de la participación en IFFE Biotech, S.L. por importe de 968.154 euros, reconocidos en el Patrimonio neto de la Sociedad como "otras reservas" (nota 12.)

Finalmente, y como consecuencia de la operación de ampliación de capital acordada por la Sociedad el 28 de diciembre de 2016 y elevada a público el 7 de abril de 2017 (nota 12), se recibieron los siguientes bienes:

- Finca rústica de nueve hectáreas, catorce áreas y cuarenta centiáreas de cabida inscrita, y ocho hectáreas, setenta y cinco áreas y sesenta y una centiáreas de cabida según catastro. Hoy es suelo urbanizable sin sectorializar / residencial y está situada en el partido de La Raja, del término municipal de Jumilla (Murcia). Referencia catastral: 30022A093001340000TM y 30022A093001440000TJ.
- Finca rústica de una hectárea, once áreas y ochenta centiáreas de cabida inscrita y una hectárea, cuarenta áreas y treinta y una centiáreas, de cabida según catastro. Hoy es suelo urbanizable sin sectorializar / residencial y está situada en el partido de la Solana de Ardal en Jumilla (Murcia). Referencia catastral 3022A031001700000TH.

Ambas fincas quedaron valoradas en la ampliación de capital por 1.100.000,00 euros.

Con fecha 3 de agosto de 2017 y ante el notario Juan Cora Guerreiro y número de protocolo 1.607, la Sociedad entrega y transmite, por título de permuta, el pleno dominio de dichos bienes a favor de "ROCK & KINAS, S.L." que las acepta y adquiere con todos sus accesorios y pertenencias, libres de cargas y de arrendatarios. Como contraprestación por tal cesión, "ROCK & KINAS, S.L." cede y transmite 3.235.295 acciones, números 58.864.706 a 62.100.000, ambas inclusive, de "ADESCARE, S.A.", a favor de la Sociedad, que las adquiere libres de toda carga y afección. Se valoran las acciones entregadas en un millón cien mil euros 1.100.000,00 euros. El valor de cada acción es de 0,34 euros, de los que 0,01 euros corresponden al valor nominal y 0,33 € a la prima de emisión, lo que dio lugar al 4,15% del capital social de la Sociedad (nota 8).

No existen, en el patrimonio de la entidad, elementos actualizados al amparo de la Actualización de Balances de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

La sociedad no tiene bienes en arrendamiento financiero.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no tiene elementos del inmovilizado material que estén en uso y que se encuentren totalmente amortizados.

La Sociedad tiene pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes de inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

## **7. Arrendamientos**

Al 31 de diciembre de 2018 y al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad, en su condición de arrendatario, mantiene formalizados diversos contratos. El detalle e información relativa a los mismos se presenta a continuación:

### ***Arrendamientos operativos-***

Los contratos de arrendamiento operativo más significativos suscritos por la Sociedad y vigentes a 31 de diciembre de 2018 y durante el ejercicio 2017 corresponden a alquileres diversos de menores cuantías, cuyas renovaciones son anuales.

El importe de las cuotas de arrendamientos operativo reconocidas como gasto del ejercicio 2018 ha ascendido a 35.882,70 euros (4.361,16 euros en 2017), de los cuales, 33.482,70 euros corresponden al alquiler de salas en las instalaciones de la sociedad dependiente IFFE Desarrollos, S.L. (44.051,68 euros en 2017) y se incluyen en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (nota 14).

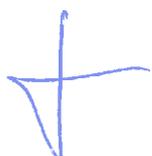
A continuación, se presenta el desglose de los elementos en los que se sustenta el arrendamiento operativo de la Sociedad.

	31/12/2017	
	31/12/2018	REEXPRESADO
Alquiler Salas	33.482,70	47.586,57
Otros Alquileres		472,97
Renting impresora	2.400,00	353,30
	<b>35.882,70</b>	<b>48.412,84</b>

## **8. Activos Financieros**

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "instrumentos financieros" (excepto los saldos con empresas del grupo y asociadas que se recogen por separado, y los saldos con la Administración pública que se recogen en la nota 13), es el siguiente:

### ***Activos financieros a largo plazo-***



Clases	Euros					
	Instrumentos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
	31/12/2018	31/12/2017 REEXPRESADO	31/12/2018	31/12/2017 REEXPRESADO	31/12/2018	31/12/2017 REEXPRESADO
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Inversiones disponibles para la venta (valoradas a coste)	1.106.396,26	1.106.396,26	-	-	1.106.396,26	1.106.396,26
<b>Total</b>	<b>1.106.396,26</b>	<b>1.106.396,26</b>	<b>10.000,00</b>	<b>10.000,00</b>	<b>1.116.396,26</b>	<b>1.116.396,26</b>

El análisis del movimiento durante el ejercicio 2018 y 2017 (incluyendo los movimientos en las empresas del grupo y asociadas) para cada clase de activos financieros no corrientes es el siguiente:

Ejercicio 2018	Euros			
	Instrumentos de Patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
<b>Coste-</b>				
Saldo Inicial	4.199.585,38	-	203.340,00	4.402.925,38
Altas	1.470,00	-	-	1.470,00
Bajas	-	-	-	-
Trasposos	-	-	-	-
<b>Saldo Final</b>	<b>4.201.055,38</b>	<b>0,00</b>	<b>203.340,00</b>	<b>4.404.395,38</b>
<b>Correcciones por deterioro-</b>				
Saldo Inicial	-	-	-	-
Altas	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-
Trasposos	-	-	-	-
<b>Saldo Final</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total Neto</b>	<b>4.201.055,38</b>	<b>-</b>	<b>203.340,00</b>	<b>4.404.395,38</b>

Ejercicio 2017	Euros			
	Instrumentos de Patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
<b>Coste-</b>				
Saldo Inicial	1.004.590,38	-	83.763,18	1.088.353,56
Altas	3.194.995,00	-	164.340,00	3.359.335,00
Bajas	-	-	(44.763,18)	(44.763,18)
Trasposos	-	-	-	-
<b>Saldo Final (reexpresado)</b>	<b>4.199.585,38</b>	<b>0,00</b>	<b>203.340,00</b>	<b>4.402.925,38</b>
<b>Correcciones por deterioro-</b>				
Saldo Inicial	-	-	-	-
Altas	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-
Trasposos	-	-	-	-
<b>Saldo Final (reexpresado)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total Neto</b>	<b>4.199.585,38</b>	<b>-</b>	<b>203.340,00</b>	<b>4.402.925,38</b>

La Sociedad, en el ejercicio 2017, ha procedido a la re-expresión de la participación de la Sociedad ADESCARE, S.A como inversiones mantenidas para negociar, en tanto, como se especificó en la memoria de las cuentas anuales del ejercicio anterior, dada la participación del

4,15%, no se considera como inversión en empresa del Grupo a efectos de lo contenido en el art. 42 CCom.

Dicha inversión tiene origen en la contraprestación por la operación de permuta de activos de fecha 3 de agosto de 2017, ante el notario Juan Cora Guerreiro y número de protocolo 1.607, la Sociedad adquirió 3.235.295 acciones, números 58.864.706 a 62.100.000, ambas inclusive, de "ADESCARE, S.A.", libres de toda carga y afección. Se valoraron dichas acciones en un millón cien mil euros 1.100.000,00 euros. El valor de cada acción es de 0,34 euros, de los que 0,01 euros corresponden al valor nominal y 0,33 € a la prima de emisión, lo que dio lugar al 4,15% del capital social de dicha Sociedad (nota 6). La Sociedad, en misma fecha 3 de agosto de 2017, ha suscrito con uno de los accionistas relevantes de dicha Sociedad, y a la vista del plan de negocio de la misma, una opción de compra por el 17% de participación directa en ADESCARE, S.A, por un valor equivalente a 1 euro durante los próximos 15 años.

Igualmente, en el ejercicio 2017, la Sociedad procedió a la recuperación de la garantía adelantada en el ejercicio 2016 por un importe de 25.263,58 euros para poder participar en la subasta de la Sociedad en concurso de acreedores para la adquisición de los activos aportados como negocio a la sociedad del Grupo IFFE Biotech, S.L. (nota 6).

#### Activos financieros a corto plazo-

Clases	Euros					
	Instrumentos financieros a corto plazo					
	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
	31/12/2018	31/12/2017 REEXPRESADO	31/12/2018	31/12/2017 REEXPRESADO	31/12/2018	31/12/2017 REEXPRESADO
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	611.605,75	668.532,39	611.605,75	668.532,39
<b>Total</b>	-	-	<b>611.605,75</b>	<b>668.532,39</b>	<b>611.605,75</b>	<b>668.532,39</b>

El análisis del movimiento durante el ejercicio 2018 y 2017 (incluidas las empresas del grupo y asociadas) para cada clase de activos financieros corrientes es el siguiente:

Ejercicio 2018	Euros			
	Instrumentos de Patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
<b>Coste-</b>				
Saldo Inicial (reexpresado)	-	-	2.321.340,05	2.321.340,05
Altas	-	-	378.211,20	378.211,20
Bajas	-	-	(52.537,97)	(52.537,97)
Traspasos	-	-	-	-
<b>Saldo Final</b>	-	-	<b>2.647.013,28</b>	<b>2.647.013,28</b>
<b>Correcciones por deterioro-</b>				
Saldo Inicial (reexpresado)				
Altas	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-
<b>Saldo Final</b>	-	-	-	-
<b>Total Neto</b>	-	-	<b>2.647.013,28</b>	<b>2.647.013,28</b>

Las principales altas del ejercicio 2018, se refieren a las empresas del grupo y asociadas, en relación con préstamos y partidas a cobrar con éstas a 31 de diciembre de 2018. (ver Préstamos y partidas a cobrar en esta nota de memoria).

Las principales bajas del ejercicio 2018 se corresponden principalmente con cobros de clientes, sin haber procedido a facturación, en el inicio del curso 2018/2019, derivado del traslado de la actividad de formación -en el marco de la reestructuración corporativa llevada a cabo en el ejercicio- a la sociedad dependiente IFFE Business School, S.L. (nota 1, nota 14).

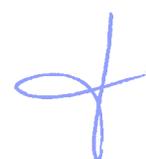
Ejercicio 2017	Euros			
	Instrumentos de Patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
<b>Coste-</b>				
Saldo Inicial	-	-	1.061.527,77	1.061.527,77
Altas	-	-	1.290.559,96	1.290.559,96
Bajas	-	-	(30.747,68)	(30.747,68)
Traspasos	-	-	-	-
<b>Saldo Final</b>	-	-	<b>2.321.340,05</b>	<b>2.321.340,05</b>
<b>Correcciones por deterioro-</b>				
Saldo Inicial	-	-	-	-
Altas	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-
<b>Saldo Final</b>	-	-	-	-
<b>Total Neto</b>	-	-	<b>2.321.340,05</b>	<b>2.321.340,05</b>

Las principales adiciones corresponden a la partida de deudores varios cuyo origen reside en su totalidad a Anticipos efectuados a proveedores por servicios que se van a devengar en ejercicios posteriores. En concreto, 500.000 euros corresponden a la aportación, -en la ampliación de capital llevada a cabo por la Sociedad el 28 de diciembre de 2016- de dos espacios publicitarios en diferentes medios de la entidad SILVER FOX MEDIA, S.L., por importes de 340.704 euros y 159.296 euros respectivamente, sumando un total de derechos por importe de 500.000 euros. Dichas aportaciones fueron canjeadas por participaciones sociales de la entidad, en los términos que se acordaron en dicha ampliación de capital (nota 12).

El saldo restante de 72.000 euros recoge un anticipo efectuado a un proveedor de servicios profesionales relacionados con la búsqueda de capital y financiación. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, dicho anticipo se encuentra pendiente de aplicar, como consecuencia de la valoración sobre el resultado de los procesos que se lleven a cabo, según las condiciones acordadas con dicho proveedor.

#### ***Inversiones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas-***

El detalle durante el ejercicio 2018 y 2017 en los instrumentos de patrimonio de las empresas del grupo, multigrupo y asociadas es el siguiente:



Ejercicio 2018	Producciones Ourago 2009, SL	IFFE Desarrollos, SL	Dronlife SL	IFFE Inteligencia aplicada, SL	IFFE Funcional Drinks, SL	IFFE Business School, SL	IFFE Biotech, SL	DCM Asesores Dir. y Consult Mercados, SL	Negrosos Verde, S A	A Fortaleza de Marifas, SL
Actividad Principal	Producción cinematográfica y vídeo	Servicios de publicidad y otros	Prestación de servicios por ag. de desarrollo	I+D experimental en ciencias naturales y técnicas	Fabricación de aguas gaseosas y otras bebidas	Enseñanza y formación profesional superior	Refinado y otro tratamiento de grasas	Consulta y asesoramiento en gestión empresarial	Promoción Inmobiliaria	Promoción Inmobiliaria
Domicilio Social	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)
Tipo de Participación	Directa	Directa	Directa	Directa	Directa	Directa	Directa	Directa	Indirecta (1)	Indirecta (2)
% Participación	85,25%	100,00%	100,00%	100,00%	51,00%	100,00%	50,00%	65,06%	97,42%	74,58%
Capital Social	31.837,00	48.356,00	3.000,00	177.501,00	3.000,00	3.000,00	4.000.000,00	303.100,00	3.387.037,00	1.155.100,00
Prima de Emisión / Aumento	524.860,00	589.927,36								
Otros aportaciones de socios	30.642,09									
Reservas	2.793,46	2.047,05						36.650,28	-37.548,52	-12.476,75
Resultados de ejercicios anteriores	-17.443,25	-215.705,45	-1.313,21	-46.293,40	-13.566,62	-539,62	-26.110,79	-173.342,48	-122.300,48	-243.608,93
Resultado del Ejercicio	-20.486,39	-21.934,00	-63,63	-3.879,42	-5.400,99	14.840,01	-12.248,82	10.036,12	-350,82	639,90
Fondos Propios	352.180,59	344.229,94	1.593,16	127.524,19	-15.967,81	17.021,23	3.961.640,45	176.443,92	3.222.827,38	859.951,22
Valor en Libros de la participación	177.380,76	616.283,36	3.000,00	91.995,00	3.000,00	3.000,00	2.000.000,00	200.000,00	1.639.674,62	2.265.000,00

*Datos no auditados de los Balances provisionales a fecha de formulación de estos cuentas anuales*

Ejercicio 2017	Producciones Ourago 2009, SL	IFFE Desarrollos, SL	Dronlife SL	IFFE Inteligencia aplicada, SL	IFFE Funcional Drinks, SL	IFFE Business School, SL	IFFE Biotech, SL	DCM Asesores Dir. y Consult Mercados, SL	Negrosos Verde, S A	A Fortaleza de Marifas, SL
Actividad Principal	Producción cinematográfica y vídeo	Servicios de publicidad y otros	Prestación de servicios por ag. de desarrollo	I+D experimental en ciencias naturales y técnicas	Fabricación de aguas gaseosas y otras bebidas	Enseñanza y formación profesional superior	Refinado y otro tratamiento de grasas	Consulta y asesoramiento en gestión empresarial	Promoción Inmobiliaria	Promoción Inmobiliaria
Domicilio Social	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)	Oleiros (A Coruña)
Tipo de Participación	Directa	Directa	Directa	Directa	Directa	Directa	Directa	Directa	Indirecta (1)	Indirecta (2)
% Participación	85,25%	100,00%	100,00%	100,00%	51,00%	100,00%	50,00%	65,06%	97,42%	74,58%
Capital Social	31.837,00	48.356,00	3.000,00	177.501,00	3.000,00	3.000,00	4.000.000,00	303.100,00	3.387.037,00	1.155.100,00
Prima de Emisión / Aumento	524.860,00	589.927,36								
Otros aportaciones de socios	30.642,09									
Reservas	2.793,46	2.047,05							-37.548,52	-12.476,75
Resultados de ejercicios anteriores	-1.272,20	-36.844,90	-1.272,20	-36.844,90	-13.566,62	-539,62	-26.110,79	122,79	-3.842,23	-207.352,56
Resultado del Ejercicio	-6.343,44	-79.403,85	-40,95	-6.453,56	-13.566,62	-539,62	-26.110,79	122,79	-3.842,23	-36.256,35
Fondos Propios	572.256,92	409.624,62	1.686,79	131.202,60	-10.555,62	2.460,36	3.979.839,27	216.906,16	3.227.189,00	900.014,32
Valor en Libros de la participación	177.380,76	616.283,36	3.000,00	91.995,00	1.890,00	3.000,00	2.000.000,00	200.000,00	1.639.674,62	2.265.000,00

*Datos no auditados*

El movimiento habido durante el ejercicio 2018 y 2017 en los instrumentos de patrimonio de las empresas del grupo, multigrupo y asociadas es el siguiente:

Ejercicio 2018	Euros									
	Producciones Ourago 2009, SL	IFFE Desarrollos, SL	Dronlife SL	IFFE Inteligencia aplicada, SL	IFFE Funcional Drinks, SL	IFFE Business School, SL	IFFE Biotech, SL	DCM Asesores Dir. y Consult Mercados, SL		
<b>Coste-</b>										
Saldo Inicial	177.380,76	616.283,36	3.000,00	91.995,00	1.890,00	3.000,00	2.000.000,00	200.000,00		200.000,00
Altas	-	-	-	-	-	-	1.473,00	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo Final</b>	<b>177.380,76</b>	<b>616.283,36</b>	<b>3.000,00</b>	<b>91.995,00</b>	<b>3.000,00</b>	<b>3.000,00</b>	<b>2.000.000,00</b>	<b>200.000,00</b>		<b>200.000,00</b>
<b>Correcciones por deterioro-</b>										
Saldo Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo Final</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total Neto</b>	<b>177.380,76</b>	<b>616.283,36</b>	<b>3.000,00</b>	<b>91.995,00</b>	<b>3.000,00</b>	<b>3.000,00</b>	<b>2.000.000,00</b>	<b>200.000,00</b>		<b>200.000,00</b>

En el ejercicio 2018 la Sociedad ha adquirido el 49% restante del capital social de la Sociedad IFFE Funcional Drinks, S.L. por su valor nominal, ostentando a 31 de diciembre de 2018 el 100% del capital de la Sociedad dependiente.

Ejercicio 2017	Euros							
	Producciones Ourego 2009, SL	IFFE Desarrollos, SL	Dronlife SL	IFFE Inteligencia Aplicada, SL	IFFE Functional Drinks, SL	IFFE Business School, SL	IFFE Biotech, SL	DCM Asesores Dir. y Consult Mercados, SL
Costa-								
Saldo Inicial	177.380,76	616.283,36	3.000,00	1.530,00	-	-	-	200.000,00
Altas	-	-	-	90.465,00	1.530,00	3.000,00	2.000.000,00	-
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-
Trespasos	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final	177.380,76	616.283,36	3.000,00	91.995,00	1.530,00	3.000,00	2.000.000,00	200.000,00
Correcciones por deterioro-								
Saldo Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-
Altas	-	-	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-
Trespasos	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Neto	177.380,76	616.283,36	3.000,00	91.995,00	1.530,00	3.000,00	2.000.000,00	200.000,00

En el ejercicio 2017 se adquirió el 100% del capital social de la Sociedad IFFE Inteligencia Aplicada, S.L., procediendo además a la ampliación de capital de dicha sociedad, de lo que resultó un importe de 91.995,00 euros al cierre del ejercicio 2017.

Igualmente, en el ejercicio 2017 se constituyeron las sociedades IFFE Business School, S.L. y la Sociedad IFFE Biotech, S.L., ésta última se constituyó con un capital de 3.000 euros, ampliándose el capital en el ejercicio 2017, mediante la aportación de negocio y activos relacionados; una planta experimental I+D, una planta de destilación Molecular y un laboratorio específico de aceites de pescado (finca As Somozas) por un importe equivalente a 1.997.000 euros, lo que resultó un porcentaje equivalente al 50% de participación en dicha Sociedad. (nota 6.)

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no ha procedido a efectuar correcciones de valor por deterioro de las participaciones sociales de la Sociedad en sus dependientes, incluso en los casos en los que el valor de la participación es superior a los fondos propios de dichas entidades, puesto que ha quedado apoyado en un Plan estratégico elaborado y aprobado por la Dirección, con un horizonte temporal de 5 años para las empresas del grupo IFFE Biotech, S.L, IFFE Desarrollos, S.L., IFFE Business School, S.L. y DCM Asesores Dirección y Consultoría de Mercados, S.L., que suponen la generación de flujos de efectivo suficientes que supondrán incluso un incremento de valor de las participaciones sociales de las empresas filiales.

Igualmente, la Sociedad ha estado inmersa en un proceso de reestructuración corporativa para ajustar las actividades entre sus empresas filiales, en aras a la admisión a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil, segmento de empresas en expansión (MAB-EE) durante el primer semestre de 2019.

#### **Préstamos y partidas a cobrar-**

El apartado "Préstamos y partidas a cobrar" incluye los conceptos e importes contenidos en el siguiente cuadro. En opinión de los Administradores de la Sociedad, no existen diferencias significativas entre los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar y los valores registrados en libros.

	Euros			
	No Corriente		Corriente	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Fianzas y depósitos	10.000,00	10.000,00	-	-
Créditos a partes vinculadas	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	11.132,03	32.720,00
Créditos a empresas del grupo y asociadas (nota 15)	193.340,00	193.340,00	2.039.798,20	1.881.585,00
Créditos a empresas	-	-	24.085,05	24.085,05
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	-	0,00	30.850,00
Deudores Varios	-	-	572.000,00	572.000,00
<b>Total</b>	<b>203.340,00</b>	<b>203.340,00</b>	<b>2.647.013,28</b>	<b>2.321.340,05</b>

Las fianzas y depósitos registrados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 corresponde a la fianza del arrendamiento del Pazo Las Cadenas. El gasto por arrendamiento se encuentra contabilizado en la sociedad dependiente IFFE Desarrollos, S.L.

El saldo correspondiente a créditos de empresas del Grupo y Asociadas, corresponde en su mayoría a la Sociedad del Grupo IFFE Desarrollos, S.L, cuyo capital a cierre del ejercicio 2018 se encontraba pendiente de inscripción en el registro mercantil por importe de 906.808,96 euros, así como 837.837,75 ya desembolsados, pero pendiente de formalizar a fecha de cierre del ejercicio. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, dicho capital continúa pendiente de inscripción y formalización respectivamente.

La Sociedad tiene formalizados contratos a largo y corto plazo con las partes vinculadas con vencimientos máximos entre uno y cuatro años todos ellos devengan un interés anual de 3%. La Sociedad los considera a largo plazo y corto plazo dependiendo de la expectativa de hacerlos efectivos en el ejercicio siguiente o posteriores. (nota 15).

El saldo de deudores varios corresponde en su totalidad a Anticipos efectuados a proveedores por servicios que se van a devengar en ejercicios posteriores. En concreto, 500.000 euros corresponden a la aportación, -en la ampliación de capital llevada cabo por la Sociedad el 28 de diciembre de 2016- de dos espacios publicitarios en diferentes medios de la entidad SILVER FOX MEDIA, S.L., por importes de 340.704 euros y 159.296 euros respectivamente, sumando un total de derechos por importe de 500.000 euros. Dichas aportaciones fueron canjeadas por participaciones sociales de la entidad, en los términos que se acordaron en dicha ampliación de capital (nota 12).

El saldo restante de 72.000 euros recoge un anticipo efectuado a un proveedor de servicios profesionales relacionados con la búsqueda de capital y financiación. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, dicho anticipo se encuentra pendiente de aplicar, como consecuencia de la valoración sobre el resultado de los procesos que se lleven a cabo, según las condiciones acordadas con dicho proveedor.

Dichos saldos se presentan netos de las correcciones por deterioro, si bien, la Sociedad no ha incurrido en insolvencias con sus clientes o deudores en los ejercicios 2018 y 2017, no incurriendo por tanto en correcciones de valor por deterioro, estimándose la totalidad del importe recuperable en el siguiente ejercicio.

#### ***Gestión de riesgos financieros-***

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros y la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

- a) **Riesgo de crédito:** El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de las sociedades de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y el plazo establecido. Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de elevado nivel crediticio. La Sociedad no tiene contratados seguros de crédito sobre sus cuentas a cobrar, considerando su experiencia histórica, la tipología de sus clientes, etc. En este sentido, no existe una elevada concentración de ventas ni de crédito con terceros.

- b) **Riesgo de liquidez:** El riesgo de liquidez se produce por posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. La Sociedad analiza los flujos de caja generados por el negocio y las Sociedades participadas para que puedan responder al pago de la deuda. Actualmente y previsiblemente, los flujos de caja generados por la Compañía son más que suficientes para atender a los vencimientos de la deuda. El objetivo de la Sociedad desde el punto de vista financiero es tener el patrimonio adecuado para obtener la financiación necesaria de recursos ajenos para conseguir la expansión de la Compañía, sin comprometer su solvencia y maximizando el rendimiento de los recursos invertidos por sus socios.
- c) **Riesgo de mercado (incluye tipo de interés y otros riesgos de precios):** Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, así como a exposiciones por área geográfica, divisa, contrapartida, etc., el cual podría tener un efecto relevante en los resultados financieros y en los flujos de caja. El riesgo de mercado afecta a la Sociedad debido al precio de venta teniendo en cuenta la competencia existente en el sector, así como las exposiciones al tipo de cambio en las empresas de la Sociedad internacionales.

#### **Clasificación por vencimientos-**

El importe de los activos financieros con vencimiento determinado o determinable al 31 de diciembre de 2018 y 2017, clasificados por año de vencimiento, es el siguiente:

Ejercicio 2018	Euros				
	1er año	2º año	3er año	4º año	Resto
Préstamos y partidas a cobrar	2.851.401,95	-	-	-	203.340,00
<b>Total</b>	<b>2.851.401,95</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>203.340,00</b>

Ejercicio 2017	Euros				
	1er año	2º año	3er año	4º año	Resto
Préstamos y partidas a cobrar	2.312.562,71	-	-	-	203.340,00
<b>Total</b>	<b>2.312.562,71</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>203.340,00</b>

## **9. Existencias**

La composición del epígrafe "Existencias" a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	31/12/2018	31/12/2017
<b>Existencias</b>	<b>669,28</b>	<b>607,47</b>
Anticipos a Proveedores	669,28	607,47

Los saldos de existencias se presentan netos de las correcciones por deterioro, si bien no ha incurrido la Sociedad en el ejercicio 2018 y 2017 en ninguna corrección de este tipo, por ser anticipos a proveedores del curso normal de la actividad de la Sociedad.



## 10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	31/12/2018	31/12/2017
Caja	540,91	1.597,69
Cuentas corrientes en bancos a la vista	430,22	803,42
	<b>971,13</b>	<b>2.401,11</b>

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de productos.

## 11. Pasivos Financieros

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "instrumentos financieros", es el siguiente:

Clases	Euros							
	Instrumentos financieros a largo plazo				Instrumentos financieros a corto plazo			
	31/12/2018		31/12/2017		31/12/2018		31/12/2017	
Categorías	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros
Débitos y cartos a pagar	177.734,86	1.217.688,74	198.017,14	1.298.983,99	111.615,46	841.931,85	166.237,69	827.398,64
<b>Total</b>	<b>177.734,86</b>	<b>1.217.688,74</b>	<b>198.017,14</b>	<b>1.298.983,99</b>	<b>111.615,46</b>	<b>841.931,85</b>	<b>166.237,69</b>	<b>827.398,64</b>

### Débitos y partidas a pagar-

El apartado "Débitos y partidas a pagar" presenta a 31 de diciembre de 2018 y 2017 el siguiente desglose:

	31/12/2018	31/12/2017
	<b>31/12/2018 REEXPRESADO</b>	
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>1.395.423,60</b>	<b>1.497.001,13</b>
Deudas con entidades de crédito	177.734,86	198.017,14
Deudas con empresas del Grupo y Asociadas (nota 15)	1.000.000,00	-
Otros pasivos financieros	217.688,74	1.298.983,99
<b>cuentas a pagar</b>	<b>953.547,26</b>	<b>1.013.540,62</b>
Deudas con entidades de crédito	111.615,46	166.237,69
Otros pasivos financieros	214.693,01	418.059,08
Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas (nota 15)	339.704,08	3.023,09
Proveedores	113.720,80	104.288,13
Acreedores varios	153.351,47	143.909,47
Remuneraciones pendientes de pago al personal	20.462,44	16.881,20
Periodificaciones	0,00	161.141,96
	<b>2.348.970,86</b>	<b>2.510.541,75</b>

### **Clasificación por vencimientos-**

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

Ejercicio 2018	Euros				
	1er año	2º año	3er año	4º año	5º año o más
Deudas con entidades de crédito	111.815,48	91.944,31	54.877,54	15.770,55	15.142,48
Otros pasivos financieros	214.693,01	-	-	-	217.888,74
Deudas con empresas del grupo y asociadas	339.704,08	-	-	-	1.000.000,00
Proveedores	113.720,80	-	-	-	-
Acredores Varios	153.351,47	-	-	-	-
Personal	20.462,44	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>953.547,26</b>	<b>91.944,31</b>	<b>54.877,54</b>	<b>15.770,55</b>	<b>1.232.831,20</b>

### **Deudas con Entidades de crédito y Pólizas de crédito-**

Al cierre del ejercicio 2018 y 2017, las deudas con entidades de crédito y pólizas contratadas por la sociedad presentan el siguiente desglose:

#### **Ejercicio 2018**

Concepto	Fecha de Contrato	Fecha de vencimiento	Tipo de vencimiento	Tipo de interés	Importe Inicial	Saldo al 31/12/2018
Prestamo ICO	Junio 2017.	Junio 2021.	Mensual	3,53%	300.000,00	207.166,09
Préstamo	Mayo 2015.	Mayo 2019.	Mensual	Euribor+4,1%	50.000,00	8.291,29
Prestamo	Nov. 2018.	Nov. 2023	Mensual	4,85%	75.000,00	73.892,94
						<hr/> <hr/> 289.350,32

#### **Ejercicio 2017**

Concepto	Fecha de Contrato	Fecha de vencimiento	Tipo de vencimiento	Tipo de interés	Importe Inicial	Saldo al 31/12/2017
Prestamo ICO	Junio 2017.	Junio 2021.	Mensual	3,53%	300.000,00	264.770,69
Préstamo	Mayo 2015.	Mayo 2019.	Mensual	Euribor+4,1%	50.000,00	18.654,22
Póliza de Crédito	Nov. 2016.	Nov. 2018	Línea Cdto.		75.000,00	74.688,10
Otras deudas con entidades financieras						6.141,82
						<hr/> <hr/> 364.254,83

En el ejercicio 2018 se ha procedido a la renovación en formato de préstamo de la línea de Crédito que la Sociedad ostentaba a 31 de diciembre de 2017 por importe de 75.000 euros. La renovación se ha perfeccionado por mismo importe y vencimiento de 60 meses desde el 13 de noviembre de 2018.

Los principales movimientos habidos en el ejercicio 2017 corresponden a la conversión del préstamo otorgado por 300.000 euros con vencimiento final junio de 2017, por un préstamo con vencimiento 4 años y amortización mensual, por mismo importe, del cual se encuentran pendientes de amortizar el importe de 207.166,09 euros a 31 de diciembre de 2018 (264.770,69 pendientes de amortizar a 31 de diciembre de 2017).

### **Otros pasivos financieros-**

En el apartado Otros pasivos financieros se incluyen:

- Los préstamos recibidos por la sociedad por diferentes socios de ésta, y que fueron

concedidos con motivo de las operaciones corporativas en las empresas del grupo efectuadas durante dicho ejercicio, en mayor medida, las relacionadas con IFFE Biotech, S.L. (nota 6, nota 8). A 31 de diciembre de 2018, se ha procedido al traspaso de 1.000.000 de euros de préstamo a la sociedad filial IFFE Biotech, SL (nota 15.) y el resto ha sido objeto de capitalización en participaciones sociales de la entidad, mediante ampliación de capital otorgada el mismo 31 de diciembre de 2018 (nota 12.), quedando por tanto un saldo a 31 de diciembre de 2018 después de dichas operaciones de 118.853,70 euros, contabilizados como otros pasivos a corto plazo del Balance adjunto.

- Por otro lado, la Sociedad tiene registrado un préstamo por importe total de 243.750 euros, de los cuales 217.624,29 euros se encuentran contabilizados a largo plazo a 31 de diciembre de 2018 y 26.125,71 euros a corto plazo, así como 3.046,88€ correspondientes a intereses, como consecuencia de la reestructuración de dicho préstamo durante el ejercicio 2018. (a 31 de diciembre de 2017, dicho préstamo se encontraba contabilizado en su totalidad en el corto plazo).
- La Sociedad registra estos pasivos en el largo o corto plazo dependiendo de la expectativa de devolución en los próximos ejercicios, pues no es intención de los socios su recuperación inminente.

Igualmente, se registra en los Otros Pasivos a largo plazo, el importe pendiente de amortización de un préstamo participativo concedido por la Empresa nacional de Innovación, S.A (Enisa) por importe de 200.000 euros concedido el 22 de noviembre de 2013. Su amortización se realiza en 12 pagos trimestrales iguales comenzando el primero el 31 de marzo de 2018, con un tipo de interés inicial de 3,041%. Asimismo, se formalizó la dotación de una reserva para amortización del préstamo participativo equivalente a la cuarta parte del principal pendiente de amortización multiplicado por el número de ejercicio transcurridos desde la fecha de formalización del préstamo. A 31 de diciembre de 2018, el importe pendiente de amortizar es de 66.666,72 euros y se encuentran registrados dentro del epígrafe Otros Pasivos financieros a corto plazo. En el ejercicio 2017 estos mismos saldos eran de 66.666,72 euros a largo y 66.666,64 euros a corto.

#### ***Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores en operaciones comerciales.***

El 5 de julio de 2010 se publicó la Ley 15/2010, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. Entre otros aspectos, dicha norma suprime la posibilidad del "pacto entre las partes", en relación con la ampliación del plazo de pago a proveedores, como respuesta a las repercusiones financieras de la crisis económica en todos los sectores, traducidas en un aumento de impagos, retrasos y prórrogas en la liquidación de facturas vencidas, que afecta con especial gravedad a las pequeñas y medianas empresas por su gran dependencia del crédito a corto plazo y por las limitaciones de tesorería en el actual contexto económico. Además, para luchar contra estas dificultades, la Ley fijó un aplazamiento general máximo entre empresas de 60 días naturales a partir de la fecha de entrega de las mercancías o de prestación de los servicios que empezó a regir el 1 de enero de 2014.

De manera adicional, la Disposición Adicional Tercera de dicha norma indica que las sociedades deben publicar de forma expresa las informaciones sobre plazos de pago a sus proveedores en la memoria de sus cuentas anuales individuales y consolidadas, y más en concreto, en relación con la Resolución de 29 de enero de 2017, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, dando cumplimiento a la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad den las operaciones comerciales,

se incluye a continuación un detalle correspondiente al ejercicio 2018 y 2017 en relación con el periodo medio de pago a proveedores.

	Días	
	31/12/2018	31/12/2017
Periodo medio de pago a proveedores	155	70

Durante el ejercicio, la sociedad ha superado el período de pago máximo a proveedores comerciales establecido legalmente en 60 días debido fundamentalmente a acuerdos con proveedores pendientes de ser cerrados. Se considera que es una situación subsanable en próximos ejercicios vía consecución de los mencionados acuerdos.

## **12. Fondos Propios**

### ***Capital Social-***

La Sociedad se constituyó en el año 2009 con un capital inicial de 3.010 participaciones sociales de 1 euro de nominal. Posteriormente en los años 2010, 2013 y 2014, se hicieron ampliaciones del capital social de forma que éste quedaba representado por 601.041 participaciones de 1 euro nominal, totalmente suscrito y desembolsado a 31 de diciembre de 2015.

Con fecha 20 de marzo de 2016, se acuerda por la Junta Universal de socios una ampliación de capital mediante la emisión de 19.222 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal, numeradas de la 601.042 a la 620.263 ambas inclusive, con una prima de asunción por participación de 31 euros, lo que supuso un desembolso total por la prima de asunción de 595.882 euros, y un desembolso total de 615.104 euros. Este acuerdo quedó elevado a público el día 30 de diciembre de 2016 ante el notario de A Coruña, D. Juan Cora Guerreiro con el número 2.614 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña con fecha 6 de febrero de 2017.

Igualmente, con fecha 28 de diciembre de 2016 se acordó por la Junta Universal de Socios de dicha fecha la ampliación del capital social de la Sociedad, mediante la emisión de 59.844 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 620.264 a la 680.107, ambas inclusive, junto a una prima de asunción de 31 euros por cada participación, lo que supuso un desembolso por la prima de asunción de 1.855.164 euros, y un desembolso total por importe de 1.915.008 euros. Esta ampliación de capital quedó perfeccionada con aportaciones dinerarias y no dinerarias, cuyo desembolso y aportación se efectuó en abril de 2017, en virtud de los acuerdos otorgados en dicha Junta. Finalmente, fue elevada a público el día 7 de abril de 2017, ante el Notario de A Coruña, D. Juan Cora Guerreiro, con el número 735 de su protocolo y fue inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña el 15 de mayo de 2017.

Con misma fecha anterior se acordó por Junta Universal de Socios de dicha fecha proceder de nuevo con una ampliación de capital de la Sociedad, mediante la emisión de 9.375 participaciones sociales de la entidad, numeradas de la 680.108 a la 689.482, ambas inclusive, de 1 euro de valor nominal, junto a una prima de asunción de 31 euros por cada participación, lo que supuso un desembolso por la prima de asunción de 290.625, y un desembolso total por importe de 300.000 euros. Esta ampliación de capital quedó perfeccionada con aportaciones dinerarias y fue elevada a público el día 5 de junio de 2017, ante el Notario de A Coruña, D. Juan

Cora Guerreiro, con el número 1130 de su protocolo y fue inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña el 28 de junio de 2017.

Finalmente, a fecha 31 de diciembre de 2018, se acordó por la Junta Universal de Socios de dicha fecha la ampliación del capital social de la Sociedad, mediante la emisión de 11.922 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 689.483 a la 701.404, ambas inclusive, junto a una prima de asunción de 47 euros por cada participación, lo que supuso un desembolso por la prima de asunción de 560.334 euros, y un desembolso total por importe de 572.256 euros. Esta ampliación de capital quedó perfeccionada con aportaciones no dinerarias por compensación de créditos, cuyo desembolso y aportación se efectuó durante el ejercicio 2017 (nota11) y quedó elevada a público ante el Notario de A Coruña, D. Rafael Benzo Sainz, con el número 2.909 de su protocolo y ha sido inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña el 22 de enero de 2019.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2018, la composición del capital social escriturado de la Sociedad asciende a 701.404 euros, representado por 701,404 participaciones sociales de 1 euros de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Asimismo, A 31 de diciembre de 2018 los Socios de la Sociedad con capital superior al 5% son los siguientes:

Socio	% Partic. A 31/12/2018	% Partic. A 31/12/2017
David Carro Meana	80,37%	81,46%

#### **Prima de asunción-**

El texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la cuenta "Prima de emisión" para ampliar el capital y no establece restricción específica en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

#### **Reservas-**

El detalle de las Reservas al 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 de la Sociedad es el siguiente:

	31/12/2018	31/12/2017 REEXPRESADO
Reserva Legal	1.231,29	1.231,29
Otras Reservas	979.235,56	979.235,56
	<u>980.466,85</u>	<u>980.466,85</u>

#### **Reserva legal-**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades anónimas deben destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal, no es distribuible a los accionistas, y sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la

compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2018 esta reserva presenta un saldo de 1.231,29 euros. (1.231,29 euros en 2017).

#### ***Otras Reservas-***

Como consecuencia de las condiciones acordadas en la formalización del Préstamo participativo con Empresa Nacional de Innovación, S.A. (Enisa), la sociedad debía constituir una reserva para amortización del préstamo participativo equivalente a la cuarta parte del principal pendiente de amortización multiplicado por el número de ejercicios transcurridos desde la fecha de formalización del préstamo. A 31 de diciembre de 2018 y 2017 dicha reserva asciende a la cantidad de 11.081,56 euros (nota11).

Igualmente, como consecuencia de la valoración razonable efectuada en la operación de capital de IFFE Biotech, S.L., en el ejercicio 2017, cuyo capital ascendió a la cantidad de 4.000.000 de euros, del que la Sociedad ostenta un 50% (2.000.000 de euros) efectuada a través de la aportación del negocio adquirido en un primer lugar por la Sociedad, dicha valoración supuso un incremento de valor de la participación por importe de 968.154 euros, que la Sociedad registra en este apartado (nota 6.)

#### ***Participaciones propias-***

La Sociedad no tiene ni ha realizado operaciones con participaciones propias en el ejercicio 2018 y 2017.

### **13. Situación Fiscal**

La Composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
<b>Activos por impuesto diferido:</b>		
Activos por impuesto diferido	30.327,74	-
Derechos por deducciones y bonificaciones pdtes de aplicar	33.617,23	33.617,23
<b>Total activos fiscales no corrientes</b>	<b>63.944,97</b>	<b>33.617,23</b>
<b>Activos corrientes:</b>		
Hacienda Pública deudora por devolución de IS	4.217,15	3.677,09
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	313,11	313,11
<b>Total activos fiscales corrientes</b>	<b>4.530,26</b>	<b>3.990,20</b>
<b>Pasivos corrientes:</b>		
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	2.654,95
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	33.394,16	20.456,32
Hacienda Pública acreedora por impuesto sobre sociedades	1.734,14	-
Hacienda Pública acreedora por otros impuestos	-	-
Organismos de Seguridad Social, acreedora	16.405,35	6.396,49
<b>Total pasivos fiscales corrientes</b>	<b>51.533,65</b>	<b>29.507,76</b>

#### **Impuesto de sociedades-**

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

Al cierre del ejercicio 2018 y 2017, la conciliación entre el resultado del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios de la Sociedad es la siguiente:

	Euros	
	2018	2017
<b>Conciliación resultado contable y fiscal -</b>		
Saldo de Ingresos y Gastos del Ejercicio-	(91.814,82)	(5.485,28)
Corrección por Impuesto de sociedades	(30.327,74)	(7.975,64)
Diferencias permanentes -		
Con origen en el ejercicio		
Gastos por donativos y liberalidades (art.15.e) LIS)	144,00	46.144,00
Otros gastos no deducibles (arts. 15.a), c), d), f) e i) de LIS)	687,62	6.937,85
Diferencias temporarias -		
Con origen en el ejercicio		
Con origen en ejercicios anteriores		(17.215,54)
<b>Base imponible fiscal (Resultado fiscal)</b>	<b>(121.310,94)</b>	<b>22.405,39</b>

El detalle del (gasto) / ingreso por impuesto sobre beneficios en los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:



Ejercicio 2018	Euros			
	Impuesto corriente	Variación Activos por Impuesto diferido		Variación del pasivo por impuesto diferido
		Diferencias Temporarias	Crédito por BINS	Diferencias Temporarias
<i>Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual- Operaciones continuadas</i>	-	-	30.327,74	-
<b>Total</b>	-	-	<b>30.327,74</b>	-

Ejercicio 2017	Euros			
	Impuesto corriente	Variación Activos por Impuesto diferido		Variación del pasivo por impuesto diferido
		Diferencias Temporarias	Crédito por BINS	Diferencias Temporarias
<i>Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual- Operaciones continuadas</i>	(5.601,35)	13.576,99	-	-
<b>Total</b>	<b>(5.601,35)</b>	<b>13.576,99</b>	-	-

#### **Activos y Pasivos por Impuesto diferido registrado-**

Al cierre del ejercicio 2018 y 2017, La Sociedad tiene registrados en el balance de situación adjunto créditos fiscales por deducciones pendientes de aplicar. El desglose y movimiento de los créditos fiscales de la Sociedad es el siguiente:

	Euros		
	2017	Altas / Bajas	2018
Activos por impuesto diferido. Crédito Fiscal	-	30.327,74	30.327,74
Activos. Diferencias temporarias deducc pend. Aplicación	33.617,24	-	33.617,24
<b>Total activos por impuesto diferido</b>	<b>33.617,24</b>	<b>30.327,74</b>	<b>63.944,98</b>

	Euros		
	2016	Altas / Bajas	2017
Diferencia temporaria (dirección academica)	4.303,89	(4.303,89)	-
Diferencias temporarias por deducciones pend. Aplicación	16.520,54	17.880,88	34.401,42
Aplicación de deducciones ejercicios anteriores		(784,19)	(784,19)
<b>Total activos por impuesto diferido</b>	<b>20.824,43</b>	<b>12.792,80</b>	<b>33.617,23</b>

Las bases imponibles negativas generadas por la Sociedad pendientes de compensar, así como sus correspondientes importes son los siguientes:

Año	Base (BIN)
2018	121.310,94
<b>Total</b>	<b>121.310,94</b>

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación a 31 de diciembre de 2018 por considerar el administrador de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados

En relación con la operación de aportación del negocio a IFFE Biotech, S.L. perfeccionada en el ejercicio 2017 (nota 6), cuyo valor razonable ha quedado perfeccionado en 1.997.000 euros, la Sociedad se ha acogido al régimen especial de fusiones y adquisiciones, al amparo del artículo 76 y siguientes de la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades, por lo que, la plusvalía que pudiera generarse en la enajenación de dicha participación será objeto de tributación en el momento en el que se produzca la misma.

En relación con el artículo 86 de dicha norma, la Sociedad identifica los siguientes aspectos, en relación con el apartado 2 de dicho artículo, en relación con la información a suministrar en la memoria de las cuentas anuales:

- Valor contable y fiscal de los valores entregados han ascendido a 1.997.000 euros.
- Valor por el que se hayan contabilizado los valores recibidos (las participaciones de IFFE Biotech, S.L.) han ascendido a 1.997.000 euros.

#### ***Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras-***

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, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables.

Debido a las posibles interpretaciones que la Administración Tributaria pudiera poner de manifiesto de las declaraciones de impuestos presentadas por la Sociedad en los ejercicios abiertos a inspección, podrían originarse pasivos que no están recogidos en las cuentas anuales adjuntas. Los posibles pasivos adicionales que pudieran ponerse de manifiesto con motivo de una inspección no son susceptibles de cuantificación objetiva.

## **14. Ingresos y gastos**

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

La totalidad de la cifra de importe neto de la cifra de negocio corresponde a las contrataciones de Másters y cursos de posgrado devengados en el curso académico 2017/2018, incluyendo los saldos periodificados por dicho concepto en el ejercicio 2017 (nota 11) por los alumnos matriculados durante dicho curso académico.

Con motivo de la reestructuración de las actividades de la Sociedad, a través de sus sociedades dependientes, la Sociedad, a cierre del ejercicio 2018, ha procedido a la generación de ingresos por la actividad de formación en su sociedad dependiente IFFE Business School, S.L., procediendo asimismo, el 31 de diciembre de 2018, mediante elevación de acuerdos sociales en escritura pública, a la ampliación de objeto social, para contener las actividades de tenencia y adquisición de cualquier tipo de participación en cualquier tipo de empresa (nota 1).

La Sociedad, en el marco de sus actividades, se dedica a la formación profesional a través de la impartición de Másters y Posgrados. Como consecuencia de la actividad, los ingresos tienen un período de devengo que no coincide con el ejercicio natural, por lo que dichos importes se periodifican para ser ajustados al importe efectivamente devengado en el ejercicio. El saldo correspondiente a dicha periodificación se encuentra registrado en el apartado Periodificaciones del Pasivo del balance adjunto y recoge el importe pendiente de imputar como ingresos de la Sociedad cuyo momento de devengo tiene lugar en el ejercicio siguiente.

Al cierre del ejercicio 2018, y en el marco de reestructuración de sus actividades en el ámbito corporativo, a través de sus sociedades filiales, la Sociedad, con objeto del inicio del curso académico 2018/2019, ha procedido a la matriculación de los alumnos a través de su Sociedad dependiente IFFE Business School, S.L., procediendo por tanto al devengo de las periodificaciones contabilizadas al cierre del ejercicio 2017, cuyo saldo ascendía a 161.141,96 euros como ingresos del ejercicio 2018.

#### **Aprovisionamientos-**

La composición del epígrafe "aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y el ejercicio 2017 es el siguiente:

Euros	31/12/2018	31/12/2017 REEXPRESADO
Trabajos realizados otras empresas	(190.730,19)	(257.012,23)
	(190.730,19)	(257.012,23)

La mayoría de estos gastos corresponden a las ponencias efectuadas por especialistas en cada área de los cursos y masters impartidos durante el ejercicio como parte de la actividad de la Sociedad.

#### **Gastos de Personal-**

El desglose del epígrafe de Gastos de personal en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, así como del ejercicio 2017 es el siguiente:

Euros	31/12/2018	31/12/2017
Sueldos y salarios	(226.721,86)	(176.604,10)
Seguridad social a cargo de la empresa	(62.173,47)	(44.281,39)
Otros Gastos Sociales	(1.125,35)	(9.516,49)
	(290.020,68)	(230.401,98)

El número medio de empleados a 31 de diciembre de 2018 y el ejercicio 2017 distribuido por sexos y categorías es el siguiente:

	2018		2017	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	-	-	-	-
Técnicos y profesionales	1,00	2,29	1,00	1,25
Empleados administrativos	3,46	2,67	3,15	2,95
	<b>4,46</b>	<b>4,96</b>	<b>4,15</b>	<b>4,20</b>

#### **Otros gastos de explotación-**

La composición del capítulo "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, y el ejercicio 2017 adjunta, es la siguiente:

Euros	31/12/2018	31/12/2017 REEEXRESADO
Arrendamientos y Canones	(35.882,70)	(48.412,84)
Reparaciones y conservación	(1.488,91)	(1.675,18)
Servicios de profesionales independientes	(9.911,33)	(53.192,59)
Transportes	0,00	(244,82)
Primas de seguros	(3.449,81)	(2.806,33)
Servicios bancarios y similares	(1.911,27)	(2.247,39)
Publicidad, Propaganda y RRPP	(2.040,34)	(13.255,98)
Suministros	(4.136,19)	(3.048,90)
Otros Servicios	(21.103,70)	(54.565,86)
Tributos (ajustes en imposición indirecta)	(18.834,58)	(38.961,59)
	<b>(98.758,83)</b>	<b>(218.411,48)</b>

#### **Honorarios de auditoría-**

El importe de los honorarios devengados por Compto Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 han ascendido a 6.000 euros (12.000 euros devengados por Dubane Auditores, S.L. por las cuentas anuales del ejercicio 2017). Durante dichos periodos no se han prestado por parte de Compto Auditores, S.L. ni por Dubane Auditores S.L. otros servicios distintos de los mencionados.

#### **Otros resultados-**

Respecto a la partida Otros Resultados, el saldo del ejercicio 2018 en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta recoge, fundamentalmente, un ingreso excepcional por regularización de saldo con un proveedor de la sociedad, por importe de 10.440€.

El saldo del ejercicio 2017 recoge, fundamentalmente:

- Reintegro parcial de la subvención WORKERTUTOR 2013 concedida en dicho ejercicio, cuyo principal asciende a 14.533,79 euros e intereses de demora por 2.213,67 euros.
- El importe de 46.000 euros como donación durante el ejercicio 2017 a la Fundación CORBI (Coruña Biomedical Institute Foundation).

### **15. Operaciones con partes vinculadas**

A efectos de la presentación de las Cuentas Anuales de una empresa o sociedad se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

Son consideradas partes vinculadas con la Sociedad, tanto para el ejercicio 2018 como para el ejercicio 2017, indicando la naturaleza de dicha vinculación, las siguientes:

	<b>Naturaleza de la vinculación</b>
Producciones Ourego 2009, S.L. (*)	Empresa del grupo
IFFE Desarrollos S.L. (**)	Empresa del grupo
Dronlife S.L. (*)	Empresa del grupo
IFFE Inteligencia Aplicada S.L. (*)	Empresa del grupo
IFFE Functional Drinks S.L. (*)	Empresa del grupo
IFFE Business School S.L. (*)	Empresa del grupo
IFFE Biotech S.L. (***)	Empresa del grupo
DCM Asesores S.L. (*)	Empresa del grupo
Negradas Verde S.A. (*)	Empresa del grupo
A Fortaleza As Mariñas S.L. (****)	Empresa del grupo

(\*) El Administrador Único de Instituto de Formación Financiera y Empresarial S.L. (IFFE S.L.) es a su vez Administrador de la sociedad

(\*\*) El Administrador Único de IFFE S.L. es a su vez Administrador Solidario de la sociedad.

(\*\*\*) El Administrador Único de IFFE S.L. es a su vez Administrador Mancomunado de la sociedad.

(\*\*\*\*) El Administrador Único de IFFE S.L. es a su vez Presidente del Consejo de Administración.

La Sociedad, en el desarrollo de su actividad realiza transacciones y mantiene saldos con partes vinculadas. Los saldos y transacciones realizadas durante el ejercicio 2018, así como durante el ejercicio 2017 con sociedades vinculadas, Socios y Administradores presentan la siguiente composición:

Euros	Deudores		Acreedores	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>Créditos con empresas del grupo y asociadas (Nota 8)</b>	<b>1.832.246,71</b>	<b>1.654.530,84</b>		
IFFE Desarrollos S.L.	1.744.746,71	1.567.030,84		
DCM Asesores S.L.	87.500,00	87.500,00		
<b>Otros activos financieros con empresas del Grupo (Nota 8)</b>	<b>295.049,49</b>	<b>94.554,16</b>		
Producciones Ourego 2009 S.L.	21.954,58	0,00		
IFFE Biotech S.L.	79.572,39	42.582,63		
DCM Asesores S.L.	62.821,73	5.487,31		
IFFE Functional Drinks S.L.	44.616,15	7.910,85		
IFFE Inteligencia Aplicada S.L.	85.689,28	38.375,69		
A Fortaleza As Mariñas S.L.	395,36	197,68		
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 11)</b>			<b>1.339.704,08</b>	<b>3.023,09</b>
IFFE Biotech S.L.			1.000.000,00	
IFFE Business School S.L.			339.704,08	2.205,79
Producciones Ourego 2009 S.L.				817,30
<b>Créditos y deudas con otras partes vinculadas (Nota 11)</b>	<b>105.840,00</b>	<b>105.840,00</b>	<b>114.554,81</b>	<b>1.233.247,04</b>
	<b>2.233.136,20</b>	<b>1.854.925,00</b>	<b>1.454.258,89</b>	<b>1.236.270,13</b>

Igualmente, en la cuenta de pérdidas y ganancias adjuntas se encuentran recogidas transacciones con estas entidades a 31 de diciembre de 2018 y 2017, correspondientes a operaciones del tráfico normal de la Sociedad, según el siguiente detalle:

Euros	Gastos		Ingresos	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>Ingresos y gastos por servicios con origen en el ejercicio</b>	<b>52.633,69</b>	<b>97.453,31</b>	<b>285.951,90</b>	<b>0,00</b>
IFFE Desarrollos S.L.	52.194,09	96.903,31		
Dronlife S.L.	423,50	550,00		
DCM Asesores S.L.	16,10			
A Fortaleza As Mariñas S.L.			182.000,00	
IFFE Business School S.L.			103.951,90	
<b>Ingresos y gastos financieros</b>	<b>5.924,04</b>	<b>5,79</b>	<b>6.786,36</b>	<b>5.933,57</b>
IFFE Business School S.L.	5.924,04	5,79		
Producciones Ourego 2009 S.L.			261,00	466,07
IFFE Biotech S.L.			1.848,97	299,30
DCM Asesores S.L.			3.211,50	2.098,48
IFFE Functional Drinks S.L.			251,26	306,95
IFFE Inteligencia Aplicada S.L.			1.213,63	1.364,82
Dronlife S.L.				6,52
Otras partes vinculadas				1.391,43
	<b>58.557,73</b>	<b>97.459,10</b>	<b>292.738,26</b>	<b>5.933,57</b>

## **16. Hechos Posteriores al cierre**

En el primer trimestre de 2019 tuvo lugar la aportación de la totalidad de sus participaciones sociales por parte de los socios de IFFE, S.L. a la ampliación de capital no dineraria celebrada por PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. (PROMORENT), sociedad cotizada en el MAB-SOCIMI, en su Junta de Accionistas Extraordinaria celebrada el 20 de febrero de 2019.

Adicionalmente, la Junta de PROMORENT – que pasó a tener el 100% de IFFE, S.L. – aprobó el cambio de domicilio social a Oleiros, en Galicia, y el cambio de denominación a IFFE FUTURA, S.A.

Así, con fecha 12 de marzo de 2019, el Registro Mercantil de A Coruña realizó la inscripción de los acuerdos sociales adoptados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de PROMORENT celebrada el pasado día 20 de febrero de 2019.

Posteriormente, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A. publicó, también con fecha de 12 de marzo de 2019, el anuncio del comienzo de cotización de las acciones de la ya rebautizada como IFFE FUTURA en el segmento de MAB para Empresas en Expansión con efectos del día 13 de marzo de 2019.

## **17. Retribuciones y otras prestaciones al Órgano de Administración**

Durante el ejercicio 2018, ninguno de los Administradores de la Sociedad ha devengado remuneración alguna en el desempeño de su cargo, que ha incluido la asunción de funciones de alta dirección.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se ha realizado aportación alguna en concepto de fondos, primas de seguro de vida o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de La Sociedad, así como anticipos o créditos. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante ambos ejercicios.

Igualmente, durante estos períodos no se han satisfecho indemnizaciones por cese de Administradores de La Sociedad.

### ***Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores.***

De conformidad con lo establecido en el artículo 229.3 y 230 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, redactado por el apartado diecisiete del artículo único de la Ley 31/ 2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad, manifiestan no haber realizado durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018, ni durante el ejercicio 2017, y hasta la fecha actual ninguna operación, ni con la propia Sociedad ni con cualquier otra empresa de la Sociedad no contenida en las presentes cuentas anuales, ajena al tráfico ordinario de las sociedades, ni fuera de las condiciones normales de mercado.

Igualmente, han comunicado no estar incursos en situaciones de conflicto de interés con la Sociedad, así como no haber ejercido cargos o funciones en sociedades, distintas de la Sociedad, con análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social

de la Sociedad, así como no haber realizado actividades por cuenta propia o ajena en actividades análogas o complementarias al que constituye el objeto social de la Sociedad.

## **18. Información del medio ambiente**

La Sociedad tiene en cuenta en sus operaciones globales las leyes relativas a la protección del medioambiente (leyes medioambientales). La Sociedad considera que cumple tales leyes y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo con la normativa vigente al respecto. Durante el ejercicio, la Sociedad no ha realizado inversiones de carácter medioambiental ni ha incurrido en gastos para la protección y mejora del medioambiente.

En cumplimiento de las modificaciones derivadas del nuevo Plan General Contable y de la Orden Ministerial del 28 de enero de 2009 (BOE 10 de febrero de 2009) y Resolución de 6 de abril de 2010 (BOE 84 de 7 abril de 2010), en cuanto a la emisión sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero, se declara expresamente que no existen partidas de naturaleza medioambiental y concretamente de emisión de gases de efecto invernadero.

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relativas a la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental al no existir contingencias relacionadas con la protección y mejora del medioambiente, ni responsabilidades de naturaleza medioambiental.

## **19. Otra Información**

### ***Avales y garantías-***

A fecha 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no dispone de compromisos financieros, garantías o contingencias ni de avales o pólizas de fianzamiento, salvo un aval del BBVA por importe de 61.600 euros a favor del Clúster de Turismo de Galicia concedido en el ejercicio 2018, cuya cancelación se ha producido en el mes de enero de 2018.

### ***Acuerdos fuera de balance-***

Los Administradores de la Sociedad no tienen constancia de la existencia de acuerdos que no figuren en balance y sobre los que no se haya incorporado información en otra nota de la presente memoria de las cuentas anuales, en su caso, que resulten significativos para determinar la posición financiera de la Sociedad.

### ***Unidad de decisión-***

Como se ha indicado en el apartado anterior de la memoria, Instituto de Formación Financiera y Empresarial S.L (IFFE S.L.), Producciones Ourego 2009 S.L., IFFE Desarrollos S.L., Dronlife, S.L., IFFE Inteligencia Aplicada, S.L., IFFE Functional Drinks, S.L., IFFE Business School S.L., IFFE Biotech, S.L., DCM Asesores S.L., Negradas Verde, S.A., y A Fortaleza As Mariñas S.L. ("las sociedades") están sometidas a una misma unidad de decisión, dado que están controladas por las mismas personas físicas. Por ser IFFE S.L. la de mayor activo, le corresponde dar la siguiente información en cuanto al importe agregado de los activos, pasivos, patrimonio neto, cifra de negocios y resultado del conjunto de las sociedades:

<b>Concepto</b>	<b>Importes agregados de las sociedades 2018</b>	<b>Importes agregados de las sociedades 2017</b>
Activos	19.446.395,35	18.665.107,65
Pasivos	5.358.419,59	5.733.818,50
Patrimonio neto	14.087.975,76	12.931.289,15
Cifra de negocios	1.377.150,08	1.169.507,54
Resultados	-172.954,74	-179.924,85

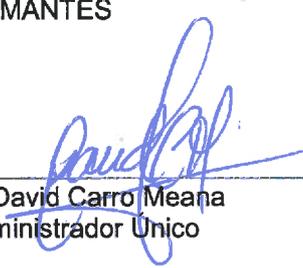


## **INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.**

Formulación de las Cuentas  
anuales del ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2018.

El Administrador único de INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L. con fecha 28 de marzo de 2019, en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, las cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES



---

D. David Carro Meana  
Administrador Único

**ANEXO III: Informe del Consejo de Administración de Promociones Renta y Mantenimiento Socimi, S.A. (ahora IFFE FUTURA, S.A.) en relación con el aumento de capital no dinerario de la sociedad.**

**INFORME FORMULADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE PROMOCIONES RENTA Y  
MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON EL AUMENTO DE CAPITAL NO DINERARIO  
DE LA SOCIEDAD**

20 de diciembre de 2018.

## **1. INTRODUCCIÓN**

El presente informe se formula en relación con la propuesta de aumento de capital social mediante aportación no dineraria y consiguiente modificación estatutaria que se someterá a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de accionistas, que será convocada por el Consejo de Administración de PROMOCIONES RENTA Y MANTENIMIENTO SOCIMI, S.A (“PROMORENT” o la “SOCIEDAD”).

De acuerdo con lo previsto en los artículos 286, 296 y 300 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (“LSC”) y el artículo 133 y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio (“RRM”), la citada propuesta de acuerdo a la citada Junta General Extraordinaria de accionistas requiere la formulación por el Consejo de Administración del presente informe justificativo, así como la redacción del texto íntegro de la modificación propuesta.

## **2. JUSTIFICACIÓN DEL AUMENTO**

Con fecha 30 de noviembre de 2018, accionistas representativos de más un 96% del capital de la Sociedad (Unicentro Mijas, S.L., Marqués de Arlabán S.L.U., Urbanizadora Río Alarcón S.L., Bancuentas Niquel, S.L., Promociones Renta y Mantenimiento S.L., Cuentas financieras Nickel, S.L., Cuentas Money Gram Europa, S.L., Communiters Partners, S.L., Valores y Rentas Cotizadas, S.L. y Knobaneuropa, S.L.) y el accionista titular de más del 80% del capital de la mercantil INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L. (“IFFE”), D. David Carro Meana, suscribieron un acuerdo en virtud del cual dichos accionistas se comprometían a votar a favor en Junta General convocada al efecto para, entre otras cuestiones, acordar una ampliación de capital social por aportación no dineraria de entre el 80% y hasta la totalidad las participaciones sociales representativas del capital social de IFFE, que serán suscritas por los socios de IFFE que aporten su participaciones a PROMORENT.

Por tanto, la finalidad perseguida con el aumento de capital y la razón que lo justifica es atender a la contraprestación de los socios de IFFE por la realización de la aportación no dineraria consistente en sus participaciones en dicha sociedad.

Mediante el aumento de capital proyectado, ambas compañías se reforzarán mutuamente. Los motivos económicos que impulsan la realización de esta operación son:

-Integrar operativamente las estructuras organizativas de las dos sociedades implicadas en una misma sede y bajo una única unidad de dirección. Liberar a las sociedades participadas de parte de su estructura administrativa, permitiendo que éstas centren y unan sus esfuerzos para lograr los objetivos comerciales e industriales comunes.

-Mejorar la planificación y gestión de los recursos de las mismas, lo que aumentará su capacidad comercial, económica y financiera. Poder planificar el crecimiento conjunto de una forma más racional. Simplificar y mejorar las gestiones de administración, con el consiguiente ahorro de costes.

-Permitir la incorporación de IFFE a una sociedad cotizada en el Mercado Alternativo Bursátil permitiendo a sus socios poner en valor sus participaciones optando a un universo mucho mayor de potenciales inversores y a las bondades de reputación, valoración, y demás propias de cotizar en un mercado de valores, y a los socios de PROMORENT optar a un crecimiento que año tras año se les negaba y diversificar su riesgo sectorialmente.

Como consecuencia de dicha operación societaria, IFFE pasará a formar parte de PROMORENT como sociedad filial.

- Conseguir una sociedad más competitiva, con mejor acceso a la financiación ajena gracias a una posición más sólida para negociar con entidades financieras y con proveedores.

- Obtener una imagen más fuerte de grupo a través de la concentración de todo el patrimonio e intereses del grupo empresarial, facilitando la percepción externa del grupo y mostrando una mayor solvencia empresarial.

- Mejorar dirección y gestión profesional y unificada en relación con las distintas actividades desarrolladas por las sociedades del grupo empresarial.

- Mejorar la capacidad comercial, administrativa y de negociación.

- Concentrar en una única persona jurídica el centro de decisión estable y garantizar la subsistencia y continuidad futura del grupo.

### **3. CARACTERÍSTICAS DEL AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL**

De conformidad con lo previsto en el artículo 300 LSC se deja expresa constancia de los siguientes aspectos adicionales a los antes referidos:

#### **3.1 Aportaciones proyectadas**

Las aportaciones proyectadas consisten entre el 80% y hasta la totalidad de las participaciones sociales de IFFE, numeradas correlativamente de la 1 hasta la 701.404, ambas inclusive, de un euro de valor nominal cada una de ellas, íntegramente suscritas y desembolsadas libres de cualesquiera cargas y gravámenes, dichas 701.404 participaciones representarían el 100% del capital social de dicha sociedad.

IFFE es una sociedad de nacionalidad española, constituida en fecha 13 de noviembre de 2009 ante el Notario de A Coruña, D. Juan Cora Guerreiro, con el número 2.742 de su protocolo, con domicilio social en Finca Las Cadenas, Carretera Nacional VI, Km 586, e inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, al Tomo 3.370, Folio 201, Hoja C-45.744 y con C.I.F. B-70.230.685, es la entidad matriz de un grupo empresarial de sólida trayectoria y con un amplio espectro que incluye actividades como la promoción inmobiliaria y la gestión de suelo, el asesoramiento y gestión empresariales, la formación de posgrado en las áreas económico-financieras, jurídico-empresariales, así como en las áreas tecnológicas y de la salud, además de la actividad industrial tanto productiva de mecanizados complejos, como la de investigación, producción y comercialización de sustancias saludables, entre otras.

#### **3.2 Valoración de la aportación de las participaciones**

A los efectos de determinar el valor de las participaciones sociales de IFFE a aportar, representativas de hasta la totalidad del capital social de la misma, se ha realizado una valoración de ésta, teniendo en cuenta la información facilitada por el órgano de administración de IFFE quien, a su vez, se ha apoyado en la valoración efectuada por un experto independiente en informe solicitado a instancias de un tercero ajeno a las partes acreedor de IFFE interesado en capitalizar el crédito que mantenía frente a la compañía.

Con base en lo anterior, el Consejo de Administración estima que las 701.404 participaciones sociales de IFFE representativas del 100% de su capital social y que son objeto de aportación tienen un valor de 33.667.392 euros, lo que equivale a valorar en 48 € cada participación social de IFFE a aportar.

El Consejo de Administración, atendiendo a los criterios expuestos anteriormente, considera que la valoración dada a las participaciones descritas es la adecuada.

### **3.3 Personas que hayan de efectuar las aportaciones**

El aumento de capital objeto del presente acuerdo se planteará para su suscripción y desembolso por los socios de IFFE en contraprestación a la aportación de entre el 80 y hasta el 100% de las participaciones de IFFE descritas anteriormente.

### **3.4 Número y valor nominal de las acciones que hayan de emitirse**

Se propone a la Junta General de accionistas emitir un total de hasta 16.833.696 nuevas acciones de dos euros (2 €) de valor nominal, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, que serían íntegramente suscritas y desembolsadas por los socios de IFFE mediante la aportación de sus participaciones sociales, representativas de entre el 80 y hasta el 100% del capital social de dicha sociedad, con posibilidad de suscripción incompleta para el caso de que los socios de IFFE no suscriban las acciones en el período de desembolso establecido.

La anterior ampliación supone que por cada participación de IFFE que se aporte al capital de PROMORENT, dará derecho a 24 acciones de nueva emisión.

Las nuevas acciones atribuirían a sus titulares, los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables.

### **3.5 Cuantía del aumento del capital social**

En contraprestación a la aportación proyectada, se propone un aumento de capital social de la Sociedad por importe de hasta 33.667.392 euros, mediante la emisión de hasta 16.833.696 nuevas acciones ordinarias de dos euros (2,00 €) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación.

El Consejo de Administración, atendiendo a los criterios expuestos anteriormente, considera que el tipo de emisión es el adecuado teniendo en cuenta las condiciones existentes a la fecha del presente Informe.

### **3.6 Garantías adoptadas para la efectividad del aumento según la naturaleza de los bienes en que la aportación consista**

No se considera necesario la adopción de garantías, adicionales a las que proporciona la Ley, para la efectividad del aumento.

### **3.7 Derecho de suscripción preferente**

A tenor de lo establecido en el artículo 304 de la LSC, y al consistir el contravalor en aportaciones no dinerarias, los accionistas de la Sociedad no tendrán derecho de suscripción preferente de las acciones a emitir con ocasión del aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias objeto del presente Informe.

#### **4. EMISIÓN DE INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE**

De conformidad con lo dispuesto en el art. 69 b) de la LSC no resulta preceptiva la solicitud de emisión de informe por experto independiente designado por el Registro Mercantil toda vez que el valor de la aportación ha sido determinado por experto independiente con competencia profesional no designado por las partes, de conformidad con los principios y las normas de valoración generalmente reconocidos para esos bienes, dentro de los seis meses anteriores a la fecha de la efectiva realización de la aportación, sin que se hayan dado nuevas circunstancias que pudiesen modificar el valor de los bienes a fecha.

Dicho informe será puesto a disposición de los accionistas, junto con el presente, al tiempo de la convocatoria de la Junta General Extraordinaria. Conviene señalar que la valoración contenida en dicho informe de experto independiente contiene una mayor valoración de las participaciones de IFFE, si bien prudencialmente este Consejo le otorga un valor inferior, para garantizar un recorrido al valor durante la cotización.

#### **5. ACOGIMIENTO AL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL**

La operación descrita se acogerá al régimen tributario especial establecido en el capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (BOE nº 288 de 28 de noviembre de 2014), sobre el régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores.

#### **6. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5º DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

El aumento de capital, en caso de que sea aprobado por la Junta General Extraordinaria de accionistas, y alcance la totalidad de las participaciones sociales de IFFE referidas, implicará la modificación del artículo 5 de los estatutos sociales, relativo al capital social que, en lo sucesivo, tendrá la siguiente redacción literal:

ARTÍCULO QUINTO. El capital social de la Compañía es de CUARENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS DECISÉIS MIL QUINIENTOS TREINTA (41.816.530) EUROS, representado por VEINTE MILLONES NOVECIENTAS OCHO MIL DOSCIENTAS SESENTA Y CINCO (20.908.265) acciones nominativas, integrantes de una única serie, iguales, acumulables e indivisibles de DOS EUROS (2 €) de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 1 al 20.908.265, ambas inclusive. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado.

En el caso de que la aportación no alcance la totalidad de las participaciones de IFFE se adaptará la redacción del artículo a la realidad de la aportación realizada.

#### **7. PROPUESTA DE ACUERDO**

A continuación, se transcribe la propuesta de acuerdo que se someterá a la consideración de la Junta General Extraordinaria de la Sociedad:

Aumento del capital social de la Sociedad con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe total de hasta 33.667.392 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 16.833.696 acciones ordinarias nuevas de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones que están actualmente en circulación, numeradas correlativamente de la 4.074.570 hasta la 20.908.265, cuya contraprestación consistirá entre el 80% y hasta la totalidad de las participaciones sociales de la mercantil INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L. para su suscripción por los socios de esta mercantil.

## **1. Aumento del capital social**

Se acuerda aumentar el capital social en un importe de hasta TREINTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS (33.667.392 €), mediante la emisión y puesta en circulación de hasta DIECISÉIS MILLONES OCHOCIENTAS TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTAS NOVENTA Y SEIS (16.833.696) nuevas acciones ordinarias de PROMORENT de dos euros (2 €) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones no dinerarias, en particular, entre el 80 y el 100% participaciones sociales de INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L. ("IFFE"), numeradas correlativamente de la 1 hasta la 701.404, ambas inclusive, y libres de cualesquiera cargas y gravámenes.

El total del importe de la ampliación será suscrito y desembolsado, para el caso de que se aporte el 100% de las participaciones sociales de IFFE, por David Carro Meana, José Fernando Álvarez González, Luis Manuel Bejerano Gómez, Domingo José García Coto, Desarrollos Logísticos Gallegos, S.L., Gestión Inmobiliaria y Asesoramiento Integral de Empresas de Lugo (Gestinsa), S.L., Gestionendima, S.L., Luanda Develops, S.L., DCM Asesores, Dirección y Consultoría de Mercados, S.L., ROLEN FERLO, SL., DAUNIA RESORT, S.L., TOURIST CRUISE, S.L., BLUE PERKINS GESTIÓN, S.L., ROCK & KINAS, S.L., RUSSIAN CITY IN SPAIN, S.L., SAMARO 298, S.L., Estrada da Granxa 6, S.L., Udekta Capital, S.A., Construcciones J. Souto, S.L., Capitalia, S.L., Sandra López Villasuso y Adescare, S.A.

## **2. Descripción de la aportación no dineraria e identificación de los aportantes**

Las aportaciones proyectadas consisten entre el 80% y hasta la totalidad participaciones sociales de IFFE, numeradas correlativamente de la 1 hasta la 701.404, ambas inclusive, de un euro de valor nominal cada una de ellas, íntegramente suscritas y desembolsadas libres de cualesquiera cargas y gravámenes, dichas 701.404 representan el 100% del capital social de dicha sociedad.

IFFE es una sociedad de nacionalidad española, constituida en fecha 13 de noviembre de 2009 ante el Notario de A Coruña, D. Juan Cora Guerreiro, con el número 2.742 de su protocolo, con domicilio social en Finca Las Cadenas, Carretera Nacional VI, Km 586, e inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, al Tomo 3.370, Folio 201, Hoja C-45.744 y con C.I.F. B-70.230.685, es la entidad matriz de un grupo empresarial de sólida trayectoria y con un amplio espectro que incluye actividades como la promoción inmobiliaria y la gestión de suelo, el asesoramiento y gestión empresariales, la formación de posgrado en las áreas económico-financieras, jurídico-empresariales, así como en las áreas tecnológicas y de la salud, además de la actividad industrial tanto productiva de mecanizados complejos, como la de investigación, producción y comercialización de sustancias saludables, entre otras.

El total del importe de la ampliación será suscrito y desembolsado, para el caso de que se aporte el 100% de las participaciones sociales de IFFE, por David Carro Meana, José Fernando Álvarez González, Luis Manuel Bejerano Gómez, Domingo José García Coto, Desarrollos Logísticos Gallegos, S.L., Gestión Inmobiliaria y Asesoramiento Integral de Empresas de Lugo (Gestinsa), S.L., Gestionendima, S.L., Luanda Develops, S.L., DCM Asesores, Dirección y Consultoría de Mercados, S.L., ROLEN FERLO, SL., DAUNIA RESORT, S.L., TOURIST CRUISE, S.L., BLUE PERKINS GESTIÓN, S.L., ROCK & KINAS, S.L., RUSSIAN CITY IN SPAIN, S.L. , SAMARO 298, S.L., Estrada da Granxa 6, S.L., Udekta Capital, S.A., Construcciones J. Souto, S.L., Capitalia, S.L., Sandra López Villasuso y Adescare, S.A.

### 3. Número de nuevas acciones a emitir

En contraprestación a la aportación no dineraria consistente entre el 80% y hasta la totalidad participaciones sociales de IFFE se emitirán hasta 16.833.696 nuevas acciones ordinarias de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, que serán totalmente suscritas y desembolsadas y que seguirán en numeración correlativa a las ya existentes, por lo que estarán numeradas de la 4.074.570 hasta la 20.908.265 ambas incluidas. Estas acciones se emiten con la misma naturaleza e iguales derechos políticos y económicos que las ya existentes a partir del momento de su suscripción y desembolso.

Como consecuencia del Aumento, el capital social fijado actualmente en OCHO MILLONES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y OCHO EUROS se incrementa hasta CUARENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS DIECISÉIS MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS.

El total del importe de la ampliación será suscrito y desembolsado, para el caso de que se aporte el 100% de las participaciones sociales de IFFE, por David Carro Meana, José Fernando Álvarez González, Luis Manuel Bejerano Gómez, Domingo José García Coto, Desarrollos Logísticos Gallegos, S.L., Gestión Inmobiliaria y Asesoramiento Integral de Empresas de Lugo (Gestinsa), S.L., Gestionendima, S.L., Luanda Develops, S.L., DCM Asesores, Dirección y Consultoría de Mercados, S.L., ROLEN FERLO, SL., DAUNIA RESORT, S.L., TOURIST CRUISE, S.L., BLUE PERKINS GESTIÓN, S.L., ROCK & KINAS, S.L., RUSSIAN CITY IN SPAIN, S.L., SAMARO 298, S.L., Estrada da Granxa 6, S.L., Udekta Capital, S.A., Construcciones J. Souto, S.L., Capitalia, S.L., Sandra López Villasuso y Adescare, S.A.

a) A D. David Carro Meana, con NIF 32.844.068-E, y domicilio en c/ Ourego, 10, Urbanización Mesón da Auga, 15176- Oleiros (A Coruña), se le adjudicarán 13.529.064 acciones nuevas, por la entrega de las participaciones sociales nº 1 a la 441.509, de la nº 465.550 a la 583.010, de la nº 601.042 a la 603.699, y de la nº 695.940 a la 698.022, todas ellas inclusive, de la mercantil INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L., de las que aquel es titular.

b) A D. José Fernando Álvarez González, con NIF 34.983.044-K, y domicilio en c/ Castrillón, nº 4, 5º A, 15009- A Coruña, se le adjudicarán 452.136 acciones nuevas, por la entrega de las participaciones sociales nº 583.011 a la 601.041, y de la nº 693.576 a 694.383, todas ellas inclusive, de la mercantil INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L., de las que aquel es titular.

c) A D. Luis Bejerano Gómez, con NIF 32.815.474-V, y domicilio en c/ Menéndez Pelayo, 4-6, Piso 10º, 15005-A Coruña, se le adjudicarán 288.480 acciones nuevas, por la entrega de las participaciones sociales nº 453.530 a la 465.549, ambas inclusive, de la mercantil INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L., de las que aquel es titular.

d) A D. Domingo José García Coto, con NIF 33.259.164-G, y domicilio en C/ Gran Vía de Hortaleza, 5, letra O, 6º A, 28033-Madrid, se le adjudicarán 294.480 acciones nuevas, por la entrega de las participaciones sociales nº 441.510 a la 453.529 y nº 689.483 a 689.732 todas ellas inclusive, de la mercantil INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L., de las que aquel es titular.

e) A Desarrollos Logísticos Gallegos, S.L., con NIF B-15.947.765, con domicilio en Polígono Industrial de Bergondo, cl. Parroquia de Guísamo, parcela A9-1, 15165-Bergondo (A Coruña), se le adjudicarán 75.000 acciones nuevas, por la entrega de las participaciones sociales nº 611.513

a la 614.012, y las nº 689.733 a la 690.357 todas ellas inclusive, de la mercantil INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L., de las que aquel es titular.

f) A Gestión Inmobiliaria y Asesoramiento Integral de Empresas de Lugo (Gestinsa), S.L., con NIF B-27.178.516, con domicilio en Plaza de Santo Domingo, nº 20, 5º, 27001-Lugo, se le adjudicarán 37.512 acciones nuevas, por la entrega de las participaciones sociales nº 614.013 a la 615.575 ambas inclusive, de la mercantil INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L., de las que aquel es titular.

g) A Gestionendima, S.L., NIF B-80.947.245, y domicilio Avda. del Cerro del Águila, nº 2, bloque 2, Esc., 28703-San Sebastián de los Reyes-Madrid, se le adjudicarán 75.000 acciones nuevas, por la entrega de las participaciones sociales nº 615.576 a la 618.700, ambas inclusive, de la mercantil INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L., de las que aquel es titular.

h) A Luanda Develops, S.L., con NIF B-87.121.257, y domicilio en c/ Velázquez, 4, 1º, 28001-Madrid, se le adjudicarán 37.512 acciones nuevas, por la entrega de las participaciones sociales nº 618.701 a la 620.263, ambas inclusive, de la mercantil INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L., de las que aquel es titular.

i) A DCM Asesores, Dirección y Consultoría de Mercados, S.L., con NIF B-70.160.296, con domicilio en Finca Las Cadenas, Carretera Nacional VI, Km 586, 15176- San Pedro de Nós- Oleiros (A Coruña), se le adjudicarán 187.512 acciones nuevas, por la entrega de las participaciones sociales nº 603.700 a la 611.512, ambas inclusive, de la mercantil INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L., de las que aquel es titular.

j) A ROLEN FERLO, con NIF B-95.503.124, S.L., y domicilio en c/ Tarragona, nº 6, escalera 1, 3ºC, 43840-Salou- Tarragona, se le adjudicarán 222.456 acciones nuevas, por la entrega de las participaciones sociales nº 620.264 a la 629.532, ambas inclusive, de la mercantil INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L., de las que aquel es titular.

k) A DAUNIA RESORT, S.L., con NIF B-25.591.454, y domicilio en c/ Tarragona, nº 6, escalera 1, 3ºC, 43840-Salou- Tarragona, se le adjudicarán 86.400 acciones nuevas, por la entrega de las participaciones sociales nº 630.911 a la 634.510, ambas inclusive, de la mercantil INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L., de las que aquel es titular.

l) A TOURIST CRUISE, S.L., con NIF B-43.640.879, y domicilio en c/ Tarragona, nº 6, escalera 1, 3ºC, 43840-Salou- Tarragona, se le adjudicarán 217.488 acciones nuevas, por la entrega de las participaciones sociales nº 670.264 a la 679.325, ambas inclusive, de la mercantil INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L., de las que aquel es titular.

m) A BLUE PERKINS GESTIÓN, S.L., con NIF B-87.456.687 y domicilio en c/ Tarragona, nº 6, escalera 1, 3ºC, 43840-Salou- Tarragona, se le adjudicarán 816.144 acciones nuevas, por la entrega de las participaciones sociales nº 629.533 a la 630.910, y de la 634.511 a la 667.138, todas ellas inclusive, de la mercantil INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L., de las que aquel es titular.

n) A ROCK & KINAS, S.L., con NIF B-55.664.312, y domicilio en c/ Tarragona, nº 6, escalera 1, 3ºC, 43840-Salou- Tarragona se le adjudicarán 75.000 acciones nuevas, por la entrega de las participaciones sociales nº 667.139 a la 670.263, ambas inclusive, de la mercantil INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L., de las que aquel es titular.

o) A RUSSIAN CITY IN SPAIN, S.L., con NIF B-52.005.196, y domicilio en c/ Tarragona, nº 6, escalera 1, 3º C, 43840-Salou- Tarragona se le adjudicarán 18.768 acciones nuevas, por la entrega de las participaciones sociales nº 679.326 a la 680.107, ambas inclusive, de la mercantil INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L., de las que aquel es titular.

p) A SAMARO 298, S.L., con NIF B-15.653.223, y domicilio en c/ Menéndez Pelayo, nº 4-6, 6º B, 15005- A Coruña, se le adjudicarán 225.000 acciones nuevas, por la entrega de las participaciones sociales nº 680.108 a la 689.482, ambas inclusive, de la mercantil INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L., de las que aquel es titular.

q) A ESTRADA DA GRANXA 6, S.L., con NIF B-27.224.534, y domicilio social en Lugo, Plaza de Santo Domingo, nº2, 5º, se le adjudicarán 33.024 acciones nuevas, por la entrega de las participaciones sociales nº 690.358 a la 691.733, ambas inclusive, de la mercantil INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L., de las que aquel es titular.

r) A UDEKTA CAPITAL, S.A., con NIF A-87.678.645, y domicilio social en Velázquez, 3-Madrid, se le adjudicarán 12.504 acciones nuevas, por la entrega de las participaciones sociales nº 691.734 a la 692.254, ambas inclusive, de la mercantil INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L., de las que aquel es titular.

s) A CONSTRUCCIONES J. SOUTO, S.L., con NIF B-15.345.945, y domicilio social en Lugar Cereo, 10, 15147-Coristanco (A Coruña), se le adjudicarán 31.704 acciones nuevas, por la entrega de las participaciones sociales nº 692.255 a la 693.575, ambas inclusive, de la mercantil INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L., de las que aquel es titular.

t) A CAPITALIA, S.L., con NIF B-27.220.391, en Lugo, Plaza de Santo Domingo, nº2, 5º, se le adjudicarán 37.344 acciones nuevas, por la entrega de las participaciones sociales nº 694.384 a la 695.939, ambas inclusive, de la mercantil INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L., de las que aquel es titular.

u) A Dña. Sandra López Villasuso, con NIF 53.161.709-S, y domicilio en c/ Ourego, 10, Urbanización Mesón da Auga, 15176- Oleiros (A Coruña), se le adjudicarán 49.992 acciones nuevas, por la entrega de las participaciones sociales nº 698.023 a la 700.105, ambas inclusive, de la mercantil INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L., de las que aquel es titular.

w) A ADESCARE, S.A., con NIF A-53.679.981., y domicilio social en Polig Industrial Cami Dels Frares s/n, Calle H, 25190- Lleida, se le adjudicarán 31.176 acciones nuevas, por la entrega de las participaciones sociales nº 700.106 a la 701.404, ambas inclusive, de la mercantil INSTITUTO DE FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L., de las que aquel es titular.

#### **4. Suscripción y desembolso**

Las nuevas acciones de PROMORENT quedarán suscritas por los socios referidos de IFFE que finalmente aporten sus participaciones en esta y el valor nominal quedará íntegramente desembolsado en el momento del otorgamiento de la escritura del aumento del capital, que en todo caso deberá producirse en el plazo de los cinco días hábiles siguientes a la celebración de la Junta General que acuerde la referida ampliación de capital.

#### **5. Inexistencia del derecho de suscripción preferente**

A tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, al consistir el contravalor del aumento del capital en aportaciones no dinerarias, los actuales accionistas de la

Sociedad no tendrán derecho de suscripción preferente sobre las acciones a emitir con ocasión del aumento del capital con cargo a aportaciones no dinerarias objeto de este acuerdo.

#### **6. Derechos de las nuevas acciones**

Las acciones de nueva emisión serán ordinarias, iguales a las actualmente en circulación y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, cuyo registro contable se atribuirá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "Iberclear") y a sus entidades participantes.

Las nuevas acciones conferirán a sus titulares, los mismos derechos económicos y políticos que las acciones en circulación a partir de la fecha en que el aumento de capital se declare suscrito y desembolsado.

#### **7. Solicitud de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil ("MAB").**

Se acuerda solicitar la incorporación a negociación en el MAB de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo de aumento de capital.

Asimismo, se declara expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en el futuro en materia del MAB y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión.

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones estimando que, salvo imprevistos, las nuevas acciones serán incorporadas al MAB una vez realizada la inscripción de las acciones nuevas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la publicación del correspondiente Documento de Ampliación en el MAB.

#### **8. Documento informativo sobre la ampliación**

La Sociedad elaborará un documento informativo sobre el aumento de capital conforme a la Circular del MAB 4/2018, que deberá recibir el informe favorable del Comité de Coordinación e Incorporaciones del MAB. Los ejemplares de dicho documento se pondrán inmediatamente a disposición del público en el domicilio social de la Sociedad y en formato electrónico, en la página web corporativa de la Sociedad y del MAB, tan pronto como se reciba dicho informe favorable.

#### **9. Garantías de las aportaciones no dinerarias**

No se han adoptado garantías especiales.

Y a los efectos legales oportunos, el Consejo de Administración de la Sociedad formula el presente Informe, en Madrid, a 20 de diciembre de 2018.

D. José Pavón Olid

D. Iván Ildelfonso Pavón Castro

D. Alfredo Godino Roldán

D. Félix Ángel Bellón Guijarro

D. Ángel Bellón Poblaciones

**ANEXO IV: Informe de experto independiente en relación con la valoración de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L.**



---

**INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE  
EN RELACIÓN CON LA VALORACIÓN DE INSTITUTO DE  
FORMACIÓN FINANCIERA Y EMPRESARIAL, S.L.**

## SUMARIO

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>2. ANTECEDENTES.....</b>	<b>1</b>
<b>3. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN.....</b>	<b>2</b>
<b>4. VALORACIÓN DE LA COMPAÑÍA.....</b>	<b>4</b>
<b>5. ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE NUESTRO TRABAJO.....</b>	<b>7</b>
<b>6. ASPECTOS RELEVANTES SOBRE NUESTRO TRABAJO.....</b>	<b>8</b>
<b>7. CONCLUSIONES .....</b>	<b>9</b>



## 1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con nuestra designación como experto independiente por parte de los Administradores de **Construcciones J. Souto, S.L.** para la emisión de un informe de experto independiente, emitimos el presente informe en relación con la valoración de la Compañía de nacionalidad española Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. (en adelante también, “**La Sociedad**”, “**La Compañía**” o “**IFFE**”) con el objeto de determinar las condiciones a las que debe ser capitalizada, en su caso, la deuda existente entre IFFE Business School, S.L. y Construcciones J. Souto, S.L. en el marco de un potencial aumento de capital mediante compensación de créditos que realice la Compañía al amparo de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y demás legislación aplicable.

El presente informe de valoración ha sido elaborado y emitido por el socio, D. Francisco Sanz Sánchez, Economista colegiado del Ittre. Colegio de Economistas de Madrid (CE Mad) con el número 28.058.

## 2. ANTECEDENTES

Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. es una sociedad mercantil española, de duración indefinida, con domicilio social en Finca Las Cadenas, Carretera Nacional VI, Km. 586, Oleiros (La Coruña), con N.I.F. B-70.230.685. Es la sociedad dominante de un Grupo consolidable, que nació con el objeto de desarrollar desde Galicia un Campus de Innovación que atraiga talento a través de sus actividades de formación de postgrado y consultoría, y para incubar proyectos industriales en torno a tres ejes sectoriales: nuevas tecnologías; nuevos modelos de negocio; y salud y alimentación. En este contexto ha desarrollado dos importantes áreas de negocio en los últimos años, de carácter inmobiliario e industrial respectivamente.

IFFE es la sociedad cabecera de un grupo de sociedades consolidable que está compuesto por el siguiente perímetro a 31 de diciembre de 2017:

Sociedad	Actividad	Tipo Part.	% Part.
Producciones Ourego 2009, SL	Producción cinematográfica y vídeo	Directa	95%
IFFE Desarrollos, SL	Servicios de publicidad y otros	Directa	100%
Dronlife SL	Prestación de servicios por soc. de desarrollo	Directa	100%
IFFE Inteligencia aplicada, SL	I+D experimental en ciencias naturales y técnicas	Directa	100%
IFFE Funcional Drinks, SL	Fabricación de aguas gaseosas y otras bebidas	Directa	51%
IFFE Business School, SL	Enseñanza y formación profesional superior	Directa	100%
IFFE Biotech, SL	Refinado y otro tratamiento de grasas	Directa	50%
DCM Asesores Dir. y Consult Mercados, SL	Consulta y asesoramiento en gestión empresarial	Directa	65%

Fuente: Memoria Cuentas anuales IFFE 2017

[1]

Por otra parte, la filial y sociedad dependiente IFFE Business School, S.L. tiene por objeto social, fundamentalmente, la impartición de programas presenciales de postgrado de carácter enteramente privado y executive en distintas disciplinas y a través de distintas escuelas de negocio cada una de las cuales aborda una especialidad.

Finalmente, Construcciones J. Souto, S.L. es una empresa de nacionalidad española, constituida por tiempo indefinido el 24 de octubre de 1991 en La Coruña, y cuyo objeto social, consiste fundamentalmente en la construcción de edificaciones.

El presente informe se emite con el objeto de determinar el valor de la mercantil Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. con el objetivo de que Construcciones J. Souto, S.L. pueda decidir sobre una potencial capitalización de un crédito existente a la fecha de emisión del presente informe con la filial IFFE Business School, S.L. en el marco de una operación de ampliación de capital no dineraria que realizaría la Sociedad Dominante del Grupo, Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. y una vez que la deuda haya sido traspasada a dicha Sociedad matriz.

Los administradores de Construcciones J. Souto, S.L. consideran, en relación con la operación que se propone de ampliación de capital no dineraria por compensación de créditos, y en atención a su interés social y el de sus accionistas, que este tipo de operación podría permitir racionalizar los recursos financieros de la Compañía y el Grupo y diversificar los riesgos financieros, así como optar al recorrido de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L., habida cuenta del potencial de las áreas de diversificación de la Sociedad Dominante, a través de las dependientes, entre ellas, el área inmobiliaria, en que desarrolla su actividad Construcciones J. Souto, S.L.

### **3. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN**

#### **3.1 Datos identificativos de los participantes en la potencial operación**

- Construcciones J. Souto, S.L., de nacionalidad española, con CIF B-15.345.945 y domicilio social radicado en Cerezo, 10 15147, Coristanco, A Coruña. Fue constituida el 24 de octubre de 1991 por tiempo indefinido, mediante escritura inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña en el Tomo 911, folio 79, Hoja C-2469, Inscripción 1ª.

Dicha Sociedad, es la Sociedad acreedora de un préstamo concedido a la Sociedad dependiente de IFFE, IFFE Business School, S.L., cuyas condiciones se detallan en el apartado siguiente.

Construcciones J. Souto, S.L. tiene la intención de capitalizar esta deuda mediante compensación de créditos en participaciones de la Sociedad Dominante Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L.

- Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. con C.I.F. B -70.230.685 y domicilio social situado en Finca Las Cadenas, Carretera Nacional VI, Km. 586, Oleiros (La Coruña). Constituida el 13 de noviembre de 2009 mediante escritura autorizada por el Notario de A Coruña, D. Juan Cora Guerreiro, 2.742 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña con fecha 30 de noviembre de 2009 en el Tomo 3.370, folio 201, Hoja N° C-45744, Inscripción 1ª.

Dicha sociedad es la Sociedad Dominante de Grupo IFFE, será la Sociedad en la que Construcciones J. Souto, S.L. capitalizaría sus créditos en el marco de una ampliación de capital por compensación de créditos, para su canje por participaciones de dicha Sociedad.

- IFFE Business School, S.L. C.I.F. B -70.534.565 y domicilio social situado en Finca Las Cadenas, Carretera Nacional VI, Km. 586, Oleiros (La Coruña). Constituida el 19 de octubre de 2018, mediante escritura autorizada por el Notario de A Coruña, D. Juan Cora Guerreiro, 2.108 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña con fecha 8 de 11 de 2017 en el Tomo 3.633, folio 100, Hoja C-56.506, Inscripción 1ª.

Dicha Sociedad es dependiente de IFFE y Sociedad Deudora del crédito de Construcciones J. Souto, S.L., y está interesada en la cesión de dicho crédito a su Dominante, en el marco de la potencial operación.

### 3.2 Finalidad de la potencial operación

Construcciones J. Souto, S.L. actualmente ostenta frente a IFFE Business School, S.L. un crédito por importe principal de 63.000 euros, según el siguiente detalle de los ingresos efectuados:

Importe de los Créditos		
Ordenante	Construcciones J. Souto, S.L.	
Fecha	Beneficiario	Importe
03/05/2018	IFFE Business School, S.L.	20.000,00
03/05/2018	IFFE Business School, S.L.	20.000,00
29/06/2018	IFFE Business School, S.L.	23.000,00
<b>Totales</b>		<b>63.000,00</b>

Dicho préstamo tiene las siguientes condiciones:

- Fecha Constitución. 3 de mayo de 2018
- Vencimiento (maduración): 6 Meses
- Tipo de Interés Nominal Anual: 3%

Hasta la fecha de emisión del presente informe se han devengado 552,40 euros por intereses, ascendiendo por tanto el total actual de la deuda a 63.552,40 euros.

A los efectos de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el 100% de los derechos de Crédito resultan líquidos, vencidos y exigibles a efectos de la potencial operación.

#### **4. VALORACIÓN DE LA COMPAÑÍA.**

##### 4.1 Metodología aplicada para determinar la valoración de las participaciones sociales de la Compañía.

Para determinar la valoración objetiva del 100% de las participaciones sociales de la Compañía Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. se ha utilizado como método el denominado "Descuento de Flujos de Caja Libre", también conocido por sus siglas "DFC".

El método de valoración por Descuento de Flujos de Caja Libre consiste en la valoración de las participaciones de la Compañía en función de la capacidad de esta para generar flujos de efectivo futuros, a través de sus unidades generadoras de efectivo (UGEs). Para ello, se parte de la planificación estratégica y financiera de la empresa desarrollada por la Dirección en un horizonte temporal de entre 3 y 5 años, en el que se detallan las hipótesis de las variables fundamentales sobre la evolución de los negocios de la empresa objeto de valoración, así como el sector económico o sectores en los que opera.

De esta manera, a partir de las previsiones financieras realizadas por la Dirección en dicha planificación estratégica en el horizonte temporal expuesto, se puede obtener la previsión de los flujos de caja libres previstos para cada período considerado, y que descontados o actualizados a una tasa específica (WACC o Coste Medio Ponderado del Capital) determina el valor de las participaciones sociales de la Compañía.

En este método se pondera en mayor medida el valor dinámico de la empresa, teniendo en cuenta las expectativas futuras de generación de valor, aunque presenta la dificultad de poder realizar estimaciones financieras de manera fiable y objetivas que sean razonablemente realizables en el horizonte temporal considerado.

Interesa el flujo de caja libre, porque este es el valor que podemos obtener de la empresa en cada período considerado, sin afectar la continuidad de su actividad (es decir, lo que comúnmente se entiende por beneficios).

##### 4.2 Aplicación de la metodología a las participaciones de la Compañía.

El capital social de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L es de 689.482 euros, y está representado por 689.482 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Todas las participaciones se encuentran suscritas y han sido íntegramente desembolsadas, pertenecen a una única clase y serie y confieren a sus titulares idénticos derechos políticos y

[4]

económicos. A 31 de diciembre de 2017, los fondos propios de la Compañía ascendían a 3.347.672,34 euros.

Para la valoración de las participaciones, tal y como se ha expuesto en el apartado anterior se ha tenido en cuenta el método de Descuento de Flujos de Caja Libre, para lo cual, se ha tenido en cuenta la información contable y financiera que ha sido facilitada por la Sociedad a requerimiento de Construcciones J. Souto, S.L. Nuestro trabajo se ha limitado a aplicar la metodología del método de valoración a la información financiera y previsiones facilitadas por la Compañía en un horizonte temporal de 5 años, y circunscrito a los siguientes negocios, dentro del perímetro de consolidación expuesto en el apartado 2 anterior:

Sociedad	Actividad	Tipo Part.	% Part.
IFFE Desarrollos, SL	Servicios de publicidad y otros	Directa	100%
IFFE Biotech, SL	Refinado y otro tratamiento de grasas	Directa	50%
IFFE Business School, SL	Enseñanza y formación profesional superior	Directa	100%
DCM Asesores Dir. y Consult Mercados, SL	Consulta y asesoramiento en gestión empresarial	Directa	100%

*Fuente: Memoria Cuentas anuales IFFE 2017*

La Dirección de la Sociedad ha compartido con nosotros, entre otras cuestiones, los Planes de Negocio de las principales líneas y unidades generadoras de Flujos de Caja tenidas en cuenta para la valoración, que incluyen las previsiones financieras y planificación estratégica sobre la evolución de los negocios consistentes en: (i) Gestión; (ii) Industrial (Biotech); (iii) Promoción inmobiliaria (desarrollos) y; (iv) enseñanza y formación profesional, todo ello en el horizonte temporal del medio plazo consistente en los próximos 5 años.

Para analizar dicho Plan de Negocio, se mantuvieron reuniones con el equipo directivo de la Compañía, en las que nos explicaron el proyecto de negocio de la misma, así como las hipótesis que habían utilizado para realizar las previsiones financieras incluidas en el Plan de Negocio.

Dichas previsiones financieras han sido revisadas, aunque el alcance de nuestro trabajo no ha incluido una revisión limitada ni una auditoría de la situación financiera, contable, fiscal, legal o de cualquier otra índole de la Sociedad.

Además, nos han proporcionado y hemos analizado la información económica y financiera de los últimos dos ejercicios, así como información relevante sobre los sectores de actividad para analizar la razonabilidad de las previsiones financieras.

#### 4.3 Valoración de la Compañía

En el presente informe, no hemos incluido la información anualizada de las previsiones financieras realizadas por la dirección de IFFE, al considerarse que puede ser información sensible que no debe distribuirse con carácter público.

Para obtener el valor de las participaciones de la Compañía, se han actualizado los flujos de caja libre generados por las diferentes líneas de negocio o segmentos, previos a la devolución de las fuentes de financiación, a una tasa de actualización (WACC) de entre el 8,58% y el 9,81% que

refleja tanto el apalancamiento del sector y el propio de la empresa actualmente, como los posibles riesgos de mercado y empresa, agregando el valor residual estimado, y descontando la deuda financiera neta para determinar el valor de los fondos propios o participaciones sociales de la entidad. El importe de la deuda financiera neta se ha obtenido a partir del Balance de situación intermedio consolidado a 30 de junio de 2018 que ha preparado la dirección de la Compañía, agregando tanto deudas con entidades bancarias a corto y largo plazo, como cualquier otra deuda y otros pasivos financieros descontando la posición neta de tesorería a dicha fecha.

De este modo, se ha obtenido el siguiente valor de las participaciones sociales de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L.

(Euros)	<u>Rango Min.</u>	<u>Rango Max.</u>
EV (Valoración de la Compañía)	54.091.346	60.133.379
DFN (Deuda Financiera Neta)	(3.348.704)	(3.348.704)
Valor de las participaciones	50.742.642	56.784.675

Por tanto, sobre la base de la valoración anterior de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. y en el supuesto de que Construcciones J. Souto, S.L. decidiese capitalizar la deuda existente, la valoración de los fondos propios a la que se canjearía la deuda estaría en el rango de entre 50.000.000 y 56.000.000 de euros (redondeando).

Adicionalmente, se ha sometido a test de sensibilidad la valoración con respecto a la participación en IFFE Biotech, S.L., en el caso de una posible dilución al 33% de cuota de participación, en cuyo caso, los valores arrojados para las participaciones sociales estarían situados en el entorno de 38.700.000 euros en su rango mínimo y de 55.700.000 en su rango máximo (redondeando).

Tanto el valor nominal de las participaciones de nueva emisión como la correspondiente prima de asunción quedaría íntegramente desembolsada por Construcciones J. Souto, S.L., mediante la compensación de los créditos que ostenta frente a la Sociedad y que han quedado expuestos en el apartado 3.2 anterior.

Es importante manifestar que, la valoración que resulta por aplicación del método de Descuento de Flujos de Caja Libre se ha basado en las proyecciones financieras que ha realizado la Sociedad para las principales líneas de negocio que han quedado expuestas, las cuales reflejan sus mejores estimaciones acerca de las perspectivas de sus negocios desde el punto de vista operativo y financiero. Dadas las incertidumbres inherentes a cualquier estimación sobre hechos futuros, advertimos que algunas de las hipótesis y parámetros empleados en su preparación podrían no materializarse tal y como se han definido, lo que afectaría al resultado obtenido.

Asimismo, ponemos de manifiesto los siguientes riesgos que pudieran afectar de manera significativa a la valoración de las participaciones sociales de la Compañía:

- Para la consecución de los objetivos fijados en el Plan de Negocio de la Sociedad, es condición indispensable que ésta pueda obtener los recursos financieros, vía financiación o equity, para realizar las inversiones en capital fijo y working capital (circulante) indicadas en el Plan, así como la financiación de las pérdidas en que está previsto incurrir los primeros ejercicios.

- La Sociedad ostenta sobre IFFE Biotech, S.L. el 50% de los derechos de voto, si bien, según nos manifiesta la Sociedad, ostenta el control efectivo a los efectos de lo contenido en art. 42 del CCom., pudiendo tomar decisión sobre el presupuesto y los resultados económicos de la sociedad dependiente.
- Para aquellos negocios en los que es necesaria la obtención de permisos, licencias o cualquier tipo de autorización de cualquier índole por parte de cualquier tipo de Organismo Público o Agencia, la consecución de los ingresos estará directamente vinculada a la obtención de los permisos necesarios para la obtención de aquellos. Llamamos la atención, entre otros, al segmento de negocio promoción inmobiliaria y el desarrollado por la sociedad IFFE Biotech, S.L.

## **5. ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE NUESTRO TRABAJO.**

Nuestro trabajo se ha llevado a cabo mediante la realización de los procedimientos que se describen a continuación:

- a) Obtención de la siguiente información:
  - Cuentas anuales de La Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado en 31 de diciembre de 2016 y 2017.
  - Estados financieros intermedios de la Sociedad y dependientes a fecha 30 de junio de 2018.
  - Proyecciones financieras correspondientes al plan de negocio de la Sociedad y sus principales sociedades participadas objeto de valoración.
  - Información de gestión de los negocios en los que opera la Sociedad y su Sociedades dependientes.
  - Actas de los Consejos de Administración y de las Juntas Generales de Accionistas de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L.
  - Información sobre los sectores en los que opera la Sociedad, estudios de mercado efectuados y aquellos de acceso público relevantes sobre los segmentos de negocio relevantes en la valoración.
  - Otra información relevante sobre aspectos contables, financieros, de negocio, fiscales, legales, laborales o de cualquier otra naturaleza que se ha considerado de interés para la realización de nuestro trabajo.
- b) Análisis de la información mencionada en el punto anterior, teniendo en cuenta el contexto y características de nuestro trabajo.

[7]

- c) Mantenimiento de reuniones y conversaciones con la dirección y asesores de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L., con el propósito de recabar otra información que se ha considerado de utilidad para la realización de nuestro trabajo.
  
- d) Obtención de una carta firmada por la dirección de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L., confirmando que según su leal saber y entender se nos ha facilitado toda la información considerada relevante para la elaboración de nuestro informe de experto independiente, así como que, no se han producido acontecimientos entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de este informe sobre los que no nos hayan informado y que pudieran modificar de forma sustancial el valor de la Compañía.

Nuestro trabajo se ha basado en información no auditada proporcionada por la Dirección de la Sociedad. En la realización de nuestro trabajo hemos asumido la integridad y exactitud de dicha información.

## **6. ASPECTOS RELEVANTES SOBRE NUESTRO TRABAJO**

Debemos mencionar que todo trabajo de valoración conlleva apreciaciones subjetivas y realización de estimaciones sobre hechos futuros inciertos a la fecha de valoración, estando generalmente aceptado que ningún método de valoración ofrece resultados totalmente exactos e indiscutibles, sino rangos donde el valor analizado pueda situarse razonablemente.

El alcance de nuestro trabajo se refiere a la Valoración descrita en el apartado 4 de este Informe. En este sentido, debemos manifestar que cualquier variación significativa de los bienes o hipótesis que conforman la Valoración podría afectar a las conclusiones de nuestro trabajo.

Nuestra opinión sobre el valor razonable de las participaciones sociales de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L, se refiere al valor conjunto de la misma, y, en ningún caso, se refiere al valor individualizado de cada uno de los diferentes elementos patrimoniales que la integran.

El alcance de nuestro trabajo no ha incluido una auditoría ni una revisión limitada de la situación contable, fiscal, legal, laboral o medioambiental, operativa o de otro tipo del negocio de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L. Por lo tanto, los riesgos, si existiesen, derivados de dichas situaciones, no han sido tomados en consideración en la realización de nuestro trabajo y en la emisión de las correspondientes conclusiones.

Nuestro trabajo se ha basado en información proporcionada por la dirección de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L, así como en otra información procedente de fuentes públicas, no habiendo realizado procedimientos de auditoría sobre la misma. En este sentido, no asumimos o garantizamos la veracidad, exactitud e integridad de la información utilizada.

## 7. CONCLUSIONES

De acuerdo con las bases de información utilizadas y los procedimientos de nuestro trabajo aplicados, y sujeto a los aspectos relevantes descritos en el apartado 6 anterior, consideramos que el valor razonable del 100% de las participaciones sociales de Instituto de Formación Financiera y Empresarial, S.L asciende a un total de entre 38.700.000 y 56.000.000 euros en sus rangos mínimo y máximo y tras efectuar análisis de sensibilidad en caso de dilución en una de las sociedades del Grupo, valor que hemos determinado de acuerdo al método especificado en el apartado 4 anterior, y que en cualquier caso está supeditado a la consecución de los objetivos fijados en el Plan estratégico y de negocio propuesto por la Dirección de la Sociedad con, entre otros, los siguientes riesgos:

- Cumplimiento de las expectativas de evolución de ingresos y gastos incorporadas en las previsiones y proyecciones facilitadas por la Dirección de la Compañía.
- Para la consecución de los objetivos fijados en el Plan de Negocio de la Sociedad, es condición indispensable que ésta pueda obtener los recursos financieros, vía financiación o equity, para realizar las inversiones en capital fijo y working capital (circulante) indicadas en el Plan, así como la financiación de las pérdidas en que está previsto incurrir los primeros ejercicios.
- La Sociedad ostenta sobre IFFE Biotech, S.L. el 50% de los derechos de voto, si bien, según nos manifiesta la Sociedad, ostenta el control efectivo a los efectos de lo contenido en art. 42 del CCom., pudiendo tomar decisión sobre el presupuesto y los resultados económicos de la sociedad dependiente.
- Para aquellos negocios en los que es necesaria la obtención de permisos, licencias o cualquier tipo de autorización de cualquier índole por parte de cualquier tipo de Organismo Público o Agencia, la consecución de los ingresos estará directamente vinculada a la obtención de los permisos necesarios para la obtención de aquellos. Llamamos la atención, entre otros, al segmento de negocio promoción inmobiliaria y el desarrollado por la sociedad IFFE Biotech, S.L.

Madrid, a 3 de diciembre de 2018.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Francisco Sanz Sánchez".

Socio  
Francisco Sanz Sánchez  
Economista Col. 28.058 CE Mad