



**PORTA LAIETANA, SA**

---

---

**INFORME D'AUDITORIA**

**COMPTES ANUALS ABREUJATS DE L'EXERCICI 2016**

**Maig 2017**

$-A^2 B^2 \leq -4$

$$A^2 B^2 \geq 4 \quad \text{--- (2)}$$



Balmes 89-91, 2º. 4ª.  
Tel. 933199622 – Fax 933101739  
08008 Barcelona

Julián Hernández, 8, 1º. A  
Tel. 913882180 – Fax 917599612  
28043 Madrid

Barcelona, 3, 2º. 1ª.  
Tel. 972201959 – Fax 972220920  
17001 Girona

## INFORME D'AUDITORIA INDEPENDENT DE COMPTES ANUALS ABREUJATS

Als Accionistes de Porta Laietana, SA,

Hem auditat els comptes anuals abreujats adjunts de la societat Porta Laietana, SA, que comprenen el balanç abreujat a 31 de desembre de 2016, el compte de pèrdues i guanys abreujat, l'estat de canvis en el patrimoni net abreujat i la memòria abreujada corresponents a l'exercici finalitzat en aquesta data.

### *Responsabilitat dels administradors en relació amb els comptes anuals abreujats*

Els administradors són responsables de formular els comptes anuals abreujats adjunts, de forma que expressin la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de Porta Laietana, SA, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'entitat a Espanya, que s'identifica en la nota 2.1 de la memòria abreujada adjunta, i del control intern que considerin necessari per a permetre la preparació de comptes anuals abreujats lliures d'incorrecció material deguda a frau o error.

### *Responsabilitat de l'auditor*

La nostra responsabilitat és expressar una opinió sobre els comptes anuals abreujats adjunts basada en la nostra auditoria. Hem dut a terme la nostra auditoria de conformitat amb la normativa reguladora de l'auditoria de comptes vigent a Espanya. Aquesta normativa exigeix que complim els requeriments d'ètica, així com que planifiquem i executem l'auditoria a la fi d'obtenir una seguretat raonable que els comptes anuals abreujats estan lliures d'incorreccions materials.

Una auditoria requereix l'aplicació de procediments per a obtenir evidència d'auditoria sobre els imports i la informació revelada en els comptes anuals abreujats. Els procediments seleccionats depenen del judici de l'auditor, inclosa la valoració dels riscos d'incorrecció material en els comptes anuals abreujats, deguda a frau o error. En efectuar aquestes valoracions del risc, l'auditor té en compte el control intern rellevant per a la formulació per part de l'entitat dels comptes anuals abreujats, a fi de dissenyar els procediments d'auditoria que siguin adequats en funció de les circumstàncies, i no amb la finalitat d'expressar una opinió sobre l'eficàcia del control intern de l'entitat. Una auditoria també inclou l'avaluació de l'adequació de les polítiques comptables aplicades i de la raonabilitat de les estimacions comptables realitzades per la direcció, així com l'avaluació de la presentació dels comptes anuals abreujats presos en el seu conjunt.

Considerem que l'evidència d'auditoria que hem obtingut proporciona una base suficient i adequada per a la nostra opinió d'auditoria amb excepcions.







*Fonament de l'opinió amb excepcions*

El principal creditor de la Societat, BBVA, en la seva resposta a la circularització realitzada, confirma un deute de la Societat al 31 de desembre de 2016 superior en 1.034 milers d'euros al registrat comptablement. Tal i com s'indica a la nota 7.c) de la memòria dels comptes anuals abreujats adjunts, la totalitat dels préstecs i pòlisses de crèdit hipotecàries amb venciment a l'exercici 2016 no han estat liquidades al seu venciment, motiu pel qual es previsible que aquesta diferència correspongui a interessos de demora carregats per l'entitat financera i no provisionats per la Societat. Per l'exposat, el patrimoni net i el resultat de l'exercici de la Societat es troben sobrevalorats en l'import esmentat.

*Opinió*

Segons la nostra opinió, excepte pels efectes dels fets descrits en el paràgraf de "Fonament de l'opinió amb excepcions", els comptes anuals abreujats adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de Porta Laietana, SA a 31 de desembre de 2016, així com dels seus resultats corresponents a l'exercici anual finalitzat en aquesta data, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació i, en particular, amb els principis i criteris comptables que hi estiguin continguts.

*Paràgraf d'èmfasi*

Tal i com s'indica a la Nota 2.2.2 de la memòria abreujada adjunta, Porta Laietana, SA s'ha vist afectada per l'evolució negativa del mercat immobiliari, fet que ha provocat una ralentització en les vendes, la tendència a la baixa del mercat del sòl i dificultats a l'hora d'obtenir finançament. Com a conseqüència d'això, la Societat ha incorregut en pèrdues significatives i presenta un patrimoni net negatiu a 31 de desembre de 2016, trobant-se en la causa de dissolució prevista a l'article 363 del Text Refòs de la Llei de Societats de Capital. La Societat no té capacitat per liquidar els passius pels imports i segons la classificació amb la qual figuren en els comptes anuals abreujats adjunts i, per aquest motiu, els administradors negocien amb el BBVA, principal creditor de la Societat, restablir l'equilibri patrimonial o, alternativament, una finestra de sortida per als actius de la Societat. Els Administradors preveuen que les negociacions amb el BBVA arribaran a un acord satisfactori per a ambdues parts i per això han formulat aquests comptes anuals abreujats aplicant el principi d'empresa en funcionament. Aquesta qüestió no modifica la nostra opinió.

Barcelona, 24 de maig de 2017

GABINETE TÉCNICO  
DE AUDITORÍA Y CONSULTORÍA, S.A.

Jordi Vila López





**PORTA LAIETANA, SA**

**COMPTES ANUALS ABREUJATS CORRESPONENTS A  
L'EXERCICI ANUAL TANCAT EL 31 DE DESEMBRE DE 2016**



**Març 2017**

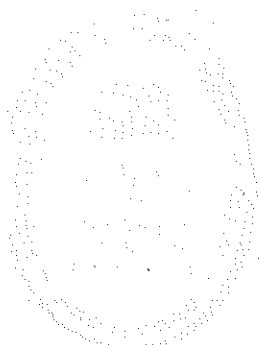
<b>PORTA LAIETANA, SA</b>
---------------------------

<b>BALANÇOS ABREUJATS AL 31 DE DESEMBRE DE 2016   2015</b>
------------------------------------------------------------

(en euros)

ACTIU	Notes a la Memòria	31.12.2016	31.12.2015
<b>ACTIU CORRENT</b>		<b>10.156.408,29</b>	<b>13.700.147,56</b>
Existències	5	10.153.075,00	13.679.809,00
Deutors comercials i altres comptes a cobrar	6	3.333,29	12.564,04
Altres deutors		3.333,29	12.564,04
Efectiu i altres actius líquids equivalents		-	7.774,52
<b>TOTAL ACTIU</b>		<b>10.156.408,29</b>	<b>13.700.147,56</b>

PORTA LAIETANA, SA  
 C/ ... ..  
 ... ..



Les Notes 1 a 15 descrites en la memòria formen part integrant del balanç abreujat de l'exercici 2016.



**PORTA LAIETANA, SA**

**BALANÇOS ABREUJATS AL 31 DE DESEMBRE DE 2016 I 2015**

(en euros)

PATRIMONI NET I PASSIU	Notes a la Memòria	31.12.2016	31.12.2015
<b>PATRIMONI NET</b>		(-) 16.741.767,90	(-) 12.828.961,63
Fons propis		(-) 16.744.130,06	(-) 13.215.089,57
Capital	8	60.000,00	60.000,00
Capital escripturat		60.000,00	60.000,00
Reserves		(-) 97.327,15	(-) 97.327,15
Resultats d'exercicis anteriors		(-) 19.054.719,14	(-) 19.968.575,39
Altres aportacions de socis	8	5.907.478,87	5.876.956,72
Resultat de l'exercici		(-) 3.559.562,64	913.856,25
Subvencions, donacions i llegats rebuts	7.c	2.362,16	386.127,94
<b>PASSIU NO CORRENT</b>		-	101.853,74
Deutes a llarg termini	7.c	-	101.853,74
Deutes amb entitats de crèdit		-	101.853,74
<b>PASSIU CORRENT</b>		26.898.176,19	26.427.255,45
Deutes a curt termini	7.c	26.898.126,56	26.421.331,85
Deutes amb entitats de crèdit		26.898.126,56	26.421.331,85
Creditors comercials i altres comptes a pagar		49,63	5.923,60
Proveïdors	7.b	49,63	3.414,31
Altres deutes amb les Administracions Públiques	9	-	2.509,29
<b>TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU</b>		<b>10.156.408,29</b>	<b>13.700.147,56</b>



Les Notes 1 a 15 descrites en la memòria formen part integrant del balanç abreujat de l'exercici 2016.

<b>PORTA LAIETANA, SA</b>
---------------------------

<b>COMPTES DE PÈRDUES I GUANYS ABREUJATS CORRESPONENTS ALS EXERCICIS DE 2016 I 2015</b>
-----------------------------------------------------------------------------------------

(en euros)

PÈRDUES I GUANYS	Notes a la Memòria	31.12.2016	31.12.2015
<b>Aprovisionaments</b>	5 i 11.a	(-) 3.526.734,00	456.782,96
Consum de terrenys i solars		-	681.601,04
Obres i serveis realitzats per tercers		-	(-) 681.601,04
Deteriorament de terrenys i solars		(-) 3.526.734,00	456.782,96
<b>Altres ingressos d'explotació</b>	11.c	9.406,87	15.868,32
<b>Altres despeses d'explotació</b>	11.b	(-) 41.631,00	(-) 58.782,48
<b>RESULTAT D'EXPLOTACIÓ</b>		(-) 3.558.958,13	413.868,80
<b>Ingressos financers</b>		383.765,78	619.198,00
Imputació de subvencions, donacions i llegats de caràcter financer	7.c	383.765,78	619.198,00
<b>Despeses financeres</b>		(-) 384.370,29	(-) 619.210,55
<b>Variació de valor raonable en Instruments Financers</b>	7.c	-	500.000,00
<b>RESULTAT FINANCER</b>		(-) 604,51	499.987,45
<b>RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS</b>		(-) 3.559.562,64	913.856,25
<b>Impost sobre beneficis</b>		-	-
<b>RESULTAT DE L'EXERCICI</b>		<u>(-) 3.559.562,64</u>	<u>913.856,25</u>

Les Notes 1 a 15 descrites a la memòria formen part integrant del compte de pèrdues i guanys abreujat de l'exercici 2016.

**PORTA LAIETANA, SA**

**ESTATS DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET ABREUJATS  
CORRESPONENTS ALS EXERCICIS TANCATS DE 2016 I 2017**

**A) ESTATS D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS**

(en euros)

	Notes a la Memòria	2016	2015
<b>Resultat del compte de pèrdues i guanys</b>	<b>3</b>	(-) 3.559.562,64	913.856,25
Ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net:			
Subvencions, donacions i llegats rebuts	7.c	-	30.788,00
Efecte impositiu		-	-
<b>Total ingressos i despeses imputats directament en el patrimoni net</b>		-	<b>30.788,00</b>
Transferències al compte de pèrdues i guanys:			
Subvencions, donacions i llegats rebuts	7.c	(-) 383.765,78	(-) 619.198,00
Efecte impositiu		-	-
<b>Total transferències al compte de pèrdues i guanys</b>		(-) 383.765,78	(-) 619.198,00
<b>TOTAL D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS</b>		<b>(-) 3.943.328,42</b>	<b>325.446,25</b>



Les Notes 1 a 15 descrites a la memòria formen part integrant d'aquest Estat de l'exercici 2016.

PORTA LAIETANA, S.A.

ESTATS DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET ABREUJATS CORRESPONENTS ALS EXERCICIS TANCATS DE 2016 I 2015

B) ESTATS ABREUJATS DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET

(en euros)

Notes a la Memòria	Capital Escripтурat	Reserves	Resultats d'exercicis anteriors	Altres Aportacions de Socis	Resultat de l'exercici	Subvencions, donacions i llegats rebuts	Total
SALDO AL 31 DE DESEMBRE DE 2014	12.000.000,00	(-) 97.327,15	(-) 26.966.603,17	5.847.823,36	(-) 4.941.972,22	974.537,94	(-) 13.183.541,24
Ajustos per errors	-	-	-	-	-	-	-
SALDO A L'1 DE GENER DE 2015	12.000.000,00	(-) 97.327,15	(-) 26.966.603,17	5.847.823,36	(-) 4.941.972,22	974.537,94	(-) 13.183.541,24
Total ingressos i despeses reconeguts	-	-	-	-	913.856,25	(-) 588.410,00	325.446,25
Reducció de capital	(-) 11.940.000,00	-	11.940.000,00	-	-	-	-
Distribució resultat exercici anterior	-	-	(-) 4.941.972,22	-	4.941.972,22	-	-
Aportacions de socis	-	-	-	29.133,36	-	-	29.133,36
SALDO AL 31 DE DESEMBRE DE 2015	60.000,00	(-) 97.327,15	(-) 19.968.575,39	5.876.956,72	913.856,25	386.127,94	(-) 12.828.961,63
Ajustos per errors	-	-	-	-	-	-	-
SALDO A L'1 DE GENER DE 2016	60.000,00	(-) 97.327,15	(-) 19.968.575,39	5.876.956,72	913.856,25	386.127,94	(-) 12.828.961,63
Total ingressos i despeses reconeguts	-	-	-	-	(-) 3.559.562,64	(-) 383.765,78	(-) 3.943.328,42
Distribució resultat exercici anterior	-	-	913.856,25	-	(-) 913.856,25	-	-
Aportacions de socis	-	-	-	30.522,15	-	-	30.522,15
SALDO AL 31 DE DESEMBRE DE 2016	60.000,00	(-) 97.327,15	(-) 19.054.719,14	5.907.478,87	(-) 3.559.562,64	2.362,16	(-) 16.741.767,90

Les Notes 1 a 15 descrites a la memòria formen part integrant d'aquest Estat de l'exercici 2016.

Comptes Anuals Abreujats de Porta Laietana, SA Exercici 2016

**PORTA LAIETANA, SA**

**MEMÒRIA ABREUJADA DE L'EXERCICI 2016**

**Nota 1. CONSTITUCIÓ, ACTIVITAT I RÈGIM LEGAL DE LA SOCIETAT**

**1.1. Constitució i domicili social**

El Consell d'Administració de Promocions Urbanístiques de Mataró, SA (en endavant PUMSA), va aprovar en sessió de 21 de setembre de 2004, el Plec de Condicions per la constitució d'una societat d'economia mixta participada per l'adjudicatari del concurs en un 50% i per PUMSA en l'altre 50%, per a la gestió de les finques propietat de PUMSA dins el desenvolupament del Sector IVECO-RENFE-FARINERA/VEÏNAT DE VALLDEIX. Així mateix, el 7 d'octubre de 2004, el Ple de l'Ajuntament de Mataró va aprovar l'autorització a PUMSA per a la constitució d'aquesta societat d'economia mixta.

Amb data 31 de març de 2005 el Consell d'Administració de PUMSA va adjudicar el concurs a les empreses COPCISA, SA i COPCISA IMMOBILIÀRIA, SL les quals varen constituir una nova empresa, ILURO RESIDENCIAL, SL per a ser el soci privat. Amb data 20 de juny de 2005 es va formalitzar el contracte d'adjudicació entre les parts.

En compliment de les respectives obligacions, fou constituïda **PORTA LAIETANA, SA** el 13 de juliol de 2005 i inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, al volum 37.990, foli 164, full número B 314.364, inscripció 1, en data 22 de novembre de 2005, participada en un 50% per PUMSA i pel 50% restant per ILURO RESIDENCIAL, SL. La societat tindrà una durada màxima de 50 anys.

**PORTA LAIETANA, SA** es una societat d'economia mixta, amb N.I.F. A- 63919757, i domiciliada a Mataró 08302, Pablo Iglesias, 63 (Barcelona).

**1.2. Activitat**

Té per objecte social el desenvolupament urbanístic i immobiliari del sector IVECO-RENFE-FARINERA/VEÏNAT DE VALLDEIX i la prestació i explotació de serveis vinculats a la seva urbanització. La societat podrà realitzar tots aquells actes que abastin les següents finalitats:

- a) Adquirir sòl per compra o per permuta o fins i tot, per expropiació, en cas que se li atorgui la qualitat de beneficiari o concessionari, per a la futura urbanització; vendre, cedir i permutar solars i terrenys en general, promoure i preparar sòl i executar activitats d'urbanització, reurbanització, renovació o remodelació urbana.



Dins d'aquest projecte s'inclou:

1. La realització d'estudis, convenir, plans, projectes i desenvolupaments urbanístics, així com l'exercici de la iniciativa per a la seva tramitació i aprovació.
  2. L'actuació com a urbanitzador pel desenvolupament del polígon o dels polígons d'actuació urbanística que es delimitin.
  3. La realització d'obres d'infraestructuras, de serveis i d'edificació previstes en els plans d'urbanització.
  4. La promoció, gestió, comercialització i explotació de solars, obres, serveis i edificacions que en execució dels diversos plans urbanístics es vagin realitzant.
- b) Adquirir, transmetre, constituir, modificar, extingir tota classe de drets sobre béns mobles i immobles que autoritzi l'ordenament jurídic, en ordre a la millor consecució de la urbanització, edificació i aprofitament d'aquestes.
- c) Administrar el seu patrimoni.
- d) Contreure obligacions.
- e) Acceptar donacions: obtenir subvencions i altres ajuts de l'Estat, de la Comunitat Autònoma, de l'Ajuntament de Mataró i d'altres corporacions públiques i privades.
- f) Adquirir, administrar i disposar sobre béns mobles i immobles, inclòs alienar, gravar, hipotecar i constituir garanties.
- g) Concertar operacions de crèdit en les seves diferents formes i emetre obligacions, amb o sense aval.
- h) Contractar obres.
- i) Contractar, exportar i subministrar serveis.
- j) Exercir accions judicials i administratives.

Atès que el marc existent en el moment de formalització del contracte d'adjudicació no tenia res a veure amb el marc actual, ni dels del punt de vista del planejament i gestió urbanística ni l'econòmic, s'entén que s'ha produït una alteració sobrevinguda i extraordinària de les circumstàncies concurrents en el moment de la celebració del contracte que han provocat una desproporció de les prestacions de les parts contractuals. És per aquest motiu que les parts varen pactar un nou marc contractual amb noves obligacions, el qual va ser aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Mataró en sessió de 5 de setembre de 2013, en els termes acordats pel Consell d'Administració de PUMSA en la seva sessió del 25 de juliol de 2013. En aquest sentit, el grup COPCISA va dur a terme a l'exercici 2013 una aportació dinerària de quatre milions d'euros per tal de poder refinançar el deute hipotecari i varen deixar sense efecte les següents obligacions del grup COPCISA que resulten del contracte d'adjudicació, del plec de condicions i de l'oferta presentada:

- Comprar la totalitat de les finques resultants de l'aprofitament privat adjudicades a **PORTA LAIETANA, SA** pel preu que es fixi mitjançant taxació, llevat del 50% destinat a la construcció d'HPO, que adquirirà PUMSA.
- Cessió a PUMSA del 50% del sostre d'HPO i del concertat que li correspon al soci privat (PUMSA podrà comprar a **PORTA LAIETANA, SA** el sostre a "cost zero", sempre que el sostre protegit adjudicat no superi el 30% del total de sostre residencial).
- Finançar la totalitat de les necessitats de tresoreria de **PORTA LAIETANA, SA**, directament o bé prestant garantia suficient enfront les entitats financeres.

La societat es dissoldrà, en tot cas, un cop s'hagi procedit a la transmissió de totes les finques que li hagin estat adjudicades en el sector. A data de tancament no s'ha realitzat cap transmissió.

### 1.3. Règim legal

La Societat es regeix pels seus estatuts socials i per la vigent Llei de Societats de Capital, Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol.

## Nota 2. BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS ABREUJATS

### 2.1. Imatge fidel

Els comptes anuals abreujats s'han preparat a partir dels registres comptables de la Societat i es presenten d'acord amb la legislació mercantil vigent i amb les normes establertes en el Pla General de Comptabilitat aprovat pel R.D. 1.514/2007, i d'acord amb les successives modificacions en el seu cas, amb l'objecte de mostrar la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera, dels resultats de la Societat i dels canvis en el patrimoni net.

Atès les característiques de la Societat s'ha aplicat la normativa bàsica per empreses immobiliàries recollida en l'Ordre ministerial de Economia y Hacienda de 28 de desembre de 1994, parcialment modificada per l'Ordre Ministerial de 11 de maig de 2011, per la que s'aproven les normes d'adaptació del Pla General de Comptabilitat de les empreses immobiliàries, en tot allò que no s'oposi al R.D. 1.514/2007.

Les xifres contingudes en tots els estats comptables que formen part dels comptes anuals abreujats (balanç, compte de pèrdues i guanys, estat de canvis en el patrimoni net i la memòria) estan expressades en euros, que es la moneda de presentació i funcional de la Societat.

Aquests comptes anuals abreujats, formulats pels Administradors de la Societat, se sotmetran a l'aprovació de la Junta General Ordinària d'Accionistes. S'estima que seran aprovats sense cap modificació.



## **2.2. Aspectes crítics de la valoració i estimació de la incertesa**

- 2.2.1 - La preparació dels comptes anuals abreujats requereix la realització per part de la Direcció de la Societat de determinades estimacions comptables i la consideració de determinats elements de judici. Aquests s'avaluen contínuament i es fonamenten en l'experiència històrica i altres factors, incloent les expectatives de successos futurs, que s'han considerat raonables d'acord amb les circumstàncies.

Si bé les estimacions considerades s'han realitzat sobre la millor informació disponible a la data de tancament dels presents comptes anuals, qualsevol modificació en el futur d'aquestes estimacions s'aplicaria de forma prospectiva des d'aquell moment, reconeixent l'efecte del canvi en l'estimació realitzada en el compte de pèrdues i guanys dels comptes anuals en qüestió.

Les principals estimacions i judicis considerats en l'elaboració dels comptes anuals són les següents:

- Valor raonable dels actius i passius financers (Nota 4.1).
- Deterioraments de les existències (Notes 4.2).
- Provisions i contingències (Nota 4.4).

- 2.2.2 - Empresa en funcionament

La Societat s'ha vist afectada negativament per la situació del mercat immobiliari, conseqüència d'això és, entre d'altres, la ralentització en les vendes de les seves Existències, la baixa en el preu del sòl i les dificultats generals d'obtenir finançament.

Aquesta situació ha afectat negativament a la Societat, que ha incorregut en pèrdues significatives i presenta un patrimoni net negatiu. Els administradors negocien amb el BBVA, principal creditor de la societat, el restabliment de l'equilibri patrimonial o, alternativament, una finestra de sortida per als actius de la societat, substanciats en dues finques. La societat compleix puntualment amb les seves obligacions envers altres creditors menors. Els administradors preveuen que les negociacions amb el BBVA fructifiquin i s'arribarà a un acord satisfactori per a ambdues parts.

És per això que els comptes anuals abreujats de l'exercici 2016, amb la informació disponible a dia d'avui, s'han preparat d'acord amb el principi d'empresa en funcionament.

## **2.3. Comparació de la informació**

Els comptes anuals abreujats dels exercicis 2016 i 2015 s'han formulat d'acord amb l'estructura establerta en el Pla General de Comptabilitat, havent seguit en la seva elaboració l'aplicació de criteris uniformes de valoració, agrupació, classificació i unitats monetàries, de forma que la informació que s'acompanya és homogènia i comparable.

## **Nota 3. DISTRIBUCIÓ DE RESULTATS**

La proposta de distribució de resultats que els administradors sotmetran a l'aprovació de la Junta General d'Accionistes, és la següent:



<b>Base de repartiment:</b> Resultat de l'exercici	<u>(-) 3.559.562,64</u>
<b>Distribució a:</b> Resultats negatius d'exercicis anteriors	<u>(-) 3.559.562,64</u>

#### **Nota 4. NORMES DE REGISTRE I VALORACIÓ**

Les principals normes de registre i valoració utilitzades per a la formulació dels presents comptes anuals abreujats són les següents:

##### **4.1. Instruments financers**

##### **4.1.1. Actius financers**

La Societat fixa la categoria dels seus actius financers en el moment del seu reconeixement inicial i revisa la mateixa a cada data de tancament, en base a les decisions adoptades per la Direcció. Aquesta classificació depèn de la finalitat amb la qual aquestes inversions han estat adquirides.

De forma general, en el balanç adjunt es classifiquen com corrents els actius financers amb venciment igual o inferior a l'any, i com no corrents si el seu venciment supera aquest període.

La Societat registra la baixa d'un actiu financer quan s'han extingit o s'han cedit els drets contractuals sobre els fluxos d'efectiu de l'actiu financer, essent necessari que s'hagin transferit de forma substancial els riscos i beneficis inherents a la seva propietat, que en el cas concret de comptes a cobrar s'entén que aquest fet es produeix en general si s'han transmès els riscos d'insolvència i de mora.

Els actius financers que posseeix la Societat es classifiquen, a l'efecte de la seva valoració, en la categoria de Préstecs i partides a cobrar.

Corresponen a crèdits, per operacions comercials o no comercials, originats en la venda de béns, lliuraments d'efectiu o prestació de serveis, els cobraments dels quals són de quantia determinada o determinable, i que no es negocien en un mercat actiu.

Es registren inicialment al valor raonable de la contraprestació lliurada més els costos de la transacció que siguin directament atribuïbles. Es valoren posteriorment al seu cost amortitzat, registrant en el compte de resultats els interessos reportats en funció del seu tipus d'interès efectiu.

No obstant això, els crèdits amb venciment no superior a un any valorats inicialment pel seu valor nominal, es segueixen valorant per aquest import, tret que s'haguessin deteriorat.

Les correccions valoratives per deteriorament es registren en funció de la diferència entre el seu valor en llibres i el valor actual al tancament de l'exercici dels fluxos d'efectiu futurs que s'estima generaran, descomptats al tipus d'interès efectiu calculat en el moment del seu reconeixement inicial. Aquestes correccions es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys.



#### **4.1.2. Passius financers**

La Societat fixa la categoria dels seus passius financers en el moment del seu reconeixement inicial i revisa la mateixa a cada data de tancament, en base a les decisions adoptades per la Direcció. Aquesta classificació depèn de la finalitat amb la qual aquests passius han estat formalitzats. De forma general, en el balanç adjunt es classifiquen com a corrents els passius financers amb venciment igual o inferior a l'any, i com a no corrents si el venciment supera aquest període.

La baixa d'un passiu financer es reconeixerà quan l'obligació que genera s' hagi extingit.

La Societat classifica la totalitat dels seus passius financers en la categoria de Deutes a pagar.

En aquesta categoria s'inclou aquells debèits i partides a pagar que té la Societat i que s'han originat en la compra de béns i serveis per operacions de tràfic de l'empresa, o també aquells que sense tenir un origen comercial, no poden ser considerats com instruments financers derivats. Es valoren inicialment al valor raonable de la contraprestació rebuda, ajustada pels costos de la transacció directament atribuïbles. Amb posterioritat, aquests passius es valoren d'acord amb el seu cost amortitzat, emprant per a això el tipus d'interès efectiu.

#### **4.2. Existències**

Els criteris de valoració emprats en els terrenys i solars, han estat els següents:

Es valoren a cost d'adquisició pels comprats. Les despeses d'urbanització i altres despeses incorregudes conseqüència d'actuacions urbanístiques s'incorporen com a més valor.

El cost del valor dels terrenys recull a més despeses financeres incorregudes en el finançament de l'obra mentre aquesta es troba en construcció, sempre i quan aquestes tinguin una durada superior a un any. En els exercicis 2016 i 2015 atès la suspensió temporal de l'obra, l'import de les despeses financeres incorregudes no s'han capitalitzat. La societat dota les oportunes provisions per depreciació d'existències quan el valor de mercat és inferior al cost de comptabilitat. El valor de mercat s'ha determinat prenent com a valor de referència la valoració realitzada per un expert independent o, si es el cas, ofertes rebudes en ferm per la compravenda dels terrenys.

#### **4.3. Impost sobre beneficis**

La despesa o ingrés per impost sobre beneficis es calcula mitjançant la suma de la despesa o ingrés per l'impost corrent més la part corresponent a la despesa o ingrés per impost diferit. L'impost corrent és la quantitat que resulta de l'aplicació del tipus de gravamen sobre la base imposable de l'exercici i després d'aplicar les deduccions que fiscalment són admissibles.

La despesa o ingrés per impost diferit es correspon amb el reconeixement i la cancel·lació dels actius i passius per impost diferit. Aquests inclouen les diferències temporàries que s'identifiquen com aquells imports que es preveuen pagadors o recuperables derivats de les diferències entre els imports en llibres dels actius i passius i el seu valor fiscal, així com les bases imposables negatives pendents de compensació i

els crèdits per deduccions fiscals no aplicades fiscalment. Aquests imports es registren aplicant a la diferència temporània o crèdit que correspongui el tipus de gravamen al que s'espera recuperar o liquidar.

Es reconeixen passius per impostos diferits per a totes les diferències temporànies imposables, excepte aquelles derivades del reconeixement inicial de fons de comerç o d'altres actius i passius en una operació que no afecta ni al resultat fiscal ni al resultat comptable i no és una combinació de negocis, així com les associades a inversions temporànies en empreses dependents, associades i negocis conjunts en les quals la Societat pot controlar el moment de la reversió i és probable que no reverteixin en un futur previsible.

Per la seva banda, els actius per impostos diferits només es reconeixen en la mesura que es consideri probable que la Societat vagi a disposar de guanys fiscals futurs contra els quals poder fer-los efectius.

Els actius i passius per impostos diferits, originats per operacions amb càrrecs o abonaments directes en comptes de patrimoni, es comptabilitzen també amb contrapartida a patrimoni net.

En cada tancament comptable es revisen els impostos diferits registrats a fi de comprovar que es mantenen vigents, efectuant-se les oportunes correccions als mateixos. Així mateix, s'avaluen els actius per impostos diferits no registrats a balanç i aquests són objecte de reconeixement en la mesura que passi a ser probable la seva recuperació amb beneficis fiscals futurs.

#### 4.4. Provisions i contingències

Les provisions es reconeixen quan la Societat té una obligació present, ja sigui legal o implícita, com a resultat de fets passats, és probable que sigui necessària una sortida de recursos per a liquidar l'obligació i l'import es pot estimar de forma fiable.

Les provisions es valoren pel valor actual dels desemborsaments que s'espera que seran necessaris per a liquidar l'obligació utilitzant un tipus abans d'impostos que reflecteixi les avaluacions del mercat actual del valor temporal del diner i els riscos específics de l'obligació. Els ajustos en la provisió amb motiu de la seva actualització es reconeixen com una despesa financera conforme es van meritant.

Les provisions amb venciment inferior o igual a un any, amb un efecte financer no significatiu no es descompten.

Quan s'espera que part del desemborsament necessari per a liquidar la provisió sigui reemborsat per un tercer, el reemborsament es reconeix com un actiu independent, sempre que sigui pràcticament segura la seva recepció.

Per a la seva part, es consideren passius contingents aquelles possibles obligacions sorgides com a conseqüència de fets passats, la materialització de les quals està condicionada a que succeeixi o no un o més esdeveniments futurs independents de la voluntat de la Societat. Aquests passius contingents no són objecte de registre comptable presentant-se detall dels mateixos en la memòria.

#### 4.5. Subvencions, donacions i llegats rebuts



Les subvencions, donacions i llegats que tinguin caràcter de reintegrables es registren com a passius fins complir les condicions per a considerar-se no reintegrables, mentre que les subvencions, donacions i llegats no reintegrables es registren com a ingressos directament imputats al patrimoni net i es reconeixen com a ingressos sobre una base sistemàtica i racional de forma correlacionada amb les despeses derivades de la subvenció, donació o llegat d'acord amb els criteris que es descriuen a continuació:

- els imports monetaris rebuts sense assignació a una finalitat específica s'imputen com ingressos en l'exercici.
- Si són concedides per a cancel·lar deutes, s'imputen com ingressos de l'exercici en que es produeixi aquesta cancel·lació, tret que es concedeixin en relació amb un finançament específic, en aquest cas la imputació es realitza en funció de l'element subvencionat.
- Si són concedits per a l'adquisició d'actius i existències, s'imputen a resultats en proporció a l'amortització o, si s'escau, quan es produeixi la seva alienació, correcció valorativa per deteriorament o baixa al balanç.
- Els imports corresponents a la diferència entre el valor nominal i el valor actualitzat dels deutes financers a tipus d'interès zero es consideren que corresponen a subvencions de tipus d'interès. S'imputen a resultats en funció del meritament dels interessos considerant un tipus d'interès de mercat.

A aquests efectes, una subvenció, donació o llegat es considera no reintegrable quan existeix un acord individualitzat de concessió de la subvenció, de la donació o del llegat, s'han complert totes les condicions establertes per a la seva concessió i no existeixen dubtes raonables de que es cobrarà.

#### **4.6. Elements patrimonials de naturalesa mediambiental**

La Societat no ha incorregut en cap despesa ni cap actiu relacionats amb la protecció i millora del medi ambient. No hi ha registrada, ni hi ha necessitat de registrar cap provisió per possibles riscos medi ambientals.

#### **4.7. Transaccions entre parts vinculades**

Les operacions entre vinculades, amb independència del grau de vinculació, es comptabilitzen d'acord amb les normes generals, en el moment inicial pel seu valor raonable. Si el preu acordat en una operació difereix del seu valor raonable, la diferència es registra atenent a la realitat econòmica de l'operació.

#### **4.8. Ingressos i despeses**

S'imputen en funció del criteri del meritament, és a dir, quan es produeix el corrent real de béns i serveis que els mateixos representen, amb independència del moment que es produeixi el corrent monetari o financer derivat d'ells.

Aquests ingressos es valoren pel valor raonable de la contraprestació rebuda, deduïts descomptes i impostos. El reconeixement dels ingressos per vendes es produeix en el moment que s'han transferit al comprador els riscos i beneficis significatius inherents a la

propietat del bé venut i la Societat no manté la gestió corrent sobre aquest bé, ni reté el control efectiu sobre el mateix.

Quant als ingressos per prestació de serveis, aquests es reconeixen considerant el grau de realització de la prestació a la data de balanç, sempre que el resultat de la transacció pugui ser estimat amb fiabilitat.

Si hi hagués algun cas que no es pogués determinar el percentatge de realització, s'informarà d'això, i s'indicarà que en aquest cas, es reconeixen ingressos amb el límit dels costos incorreguts que s'espera que siguin raonablement recuperats en el futur.

#### Nota 5. EXISTÈNCIES

El detall d'aquest epígraf és el següent:

	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2016</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2015</u>
• Terrenys i solars	42.039.487,48	42.039.487,48
• Deteriorament	(-) 31.886.412,48	(-) 28.359.678,48
	<u>10.153.075,00</u>	<u>13.679.809,00</u>

A l'epígraf de terrenys i solars s'inclou principalment els següents:

- La Societat va adquirir a PUMSA, el 26 de juliol de 2005, una parcel·la situada al sector Iveco-Renfe de Mataró per tal de dur a terme el desenvolupament urbanístic i immobiliari d'aquest sector, tal i com indiquen els estatuts de la Societat, per un import de 35.054.759 euros.
- Així mateix, posteriorment, la Societat va adquirir també a PUMSA, el 12 de desembre de 2006, unes parcel·les situades a la zona del Veïnat de Valldèix de Mataró, per import de 2.832.015 euros.
- Durant els mesos de març i setembre de 2015 PUMSA va facturar a la Societat uns imports de 573.237 i 108.364 euros, en concepte de primera i segona quota d'urbanització respectivament, del projecte de reparcel·lació de la UA89-d'"Ernest Lluch-Valldèix", el qual es va registrar com a major valor de Terrenys i Solars.

Les variacions per correcció de valor per deteriorament de les existències han estat:

	<u>Deteriorament</u>
Saldo al 31.12.2014	(-) 28.816.461,44
Reversió deteriorament (Nota 11)	456.782,96
Saldo al 31.12.2015	(-) 28.359.678,48
Deteriorament (Nota 11)	(-) 3.526.734,00
Saldo al 31.12.2016	<u>(-) 31.886.412,48</u>



Les variacions per correcció de valor per deterioraments s'han registrat comptablement amb càrrec a l'epígraf d'Aprovisionaments del compte de pèrdues i guanys.

En els exercicis 2016 i 2015, les raons que han motivat les correccions de valor han estat degudes a correccions derivades de la valoració de mercat dels terrenys realitzada per un expert independent. No obstant, en relació a la finca resultant del Projecte de Reparcel·lació de la UA89- d'"Ernest Lluch-Valldèix" a l'exercici 2016 s'ha pres com a valor de la finca el preu de venda ofertat per un tercer per la compravenda de la mateixa, que es preveu formalitzar durant el mes d'abril de 2017.

Les finques adquirides a PUMSA al 2005 i 2006, estan hipotecades en garantia dels préstecs rebuts del BBVA (Nota 7).

#### Nota 6. ACTIUS FINANCERS

Els actius financers a curt termini, excepte l'efectiu i altres actius equivalents, es classifiquen en base a les següents categories:

Categories	Crèdits, derivats i altres	
	31.12.2016	31.12.2015
Préstecs i partides a cobrar (*)	1.815,00	9.634,83
	<u>1.815,00</u>	<u>9.634,83</u>

(\*) No es considera actius financers els saldos a cobrar de la Hisenda Pública (1.518,29 i 2.929,21 euros als exercicis 2016 i 2015, respectivament (Nota 9)).

#### Nota 7. PASSIUS FINANCERS

##### a) Categories de Passius financers

El detall de passius financers a llarg termini és el següent:

Categories	Deutes amb entitats de crèdit		Derivats i altres		Total	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Dèbits i partides a pagar	-	101.853,74	-	-	-	101.853,74

El detall de passius financers a curt termini és el següent, en euros:

Categories	Deutes amb entitats de crèdit		Derivats i altres		Total	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Dèbits i partides a pagar	26.898.126,56	26.421.331,85	49,63	3.414,31	26.898.176,19	26.424.746,16

##### b) Classificació per venciments

El detall per venciments dels diferents passius financers, amb venciment determinat al tancament de l'exercici 2016 es el següent:

<u>Exercici 2016</u>	2017	2018	2019	2020	Resta	Total
<b>Deutes</b>	<b>26.898.126,56</b>	-	-	-	-	<b>26.898.126,56</b>
Deutes amb entitats de crèdit (Nota 7.c)	26.898.126,56	-	-	-	-	26.898.126,56
<b>Creditors comercials i altres comptes a pagar</b>	<b>49,63</b>	-	-	-	-	<b>49,63</b>
Proveïdors	49,63	-	-	-	-	49,63
	<b>26.898.176,19</b>	-	-	-	-	<b>26.898.176,19</b>

El detall per venciments dels diferents passius financers, amb venciment determinat al tancament de l'exercici 2015 era el següent:

<u>Exercici 2015</u>	2016	2017	2018	2019	Resta	Total
<b>Deutes</b>	<b>26.421.331,85</b>	<b>101.853,74</b>	-	-	-	<b>26.523.185,59</b>
Deutes amb entitats de crèdit (Nota 7.c)	26.421.331,85	101.853,74	-	-	-	26.523.185,59
<b>Creditors comercials i altres comptes a pagar</b>	<b>3.414,31</b>	-	-	-	-	<b>3.414,31</b>
Proveïdors	3.414,31	-	-	-	-	3.414,31
	<b>26.424.746,16</b>	<b>101.853,74</b>	-	-	-	<b>26.526.599,90</b>

### c) Deutes amb entitats de crèdit

El resum dels deutes a llarg i a curt termini amb entitats de crèdit al 31 de desembre de 2016 s'indica a continuació, en euros:

	<u>Exercici 2016</u>	
	<u>Nominal</u>	<u>Deute pendent al 31.12.16 (valor raonable)</u>
• Entitats financeres préstecs hipotecaris	29.910.237,40	24.434.096,83
• Entitats de crèdit amb pólisses de crèdit hipotecàries (venciment 2016)	2.464.036,32	2.464.029,73
	<b>32.374.273,72</b>	<b>26.898.126,56</b>

El resum dels deutes a llarg i a curt termini amb entitats de crèdit al 31 de desembre de 2015 s'indica a continuació, en euros:

	<u>Exercici 2015</u>	
	<u>Nominal</u>	<u>Deute pendent al 31.12.15 (valor raonable)</u>
• Entitats financeres préstecs hipotecaris	29.910.237,40	24.092.663,86
• Entitats de crèdit amb pólisses de crèdit hipotecàries (venciment 2016)	2.464.036,32	2.430.521,73
	<b>32.374.273,72</b>	<b>26.523.185,59</b>

El detall dels préstecs hipotecaris a 31 de desembre de 2016 i 2015 és el següent:

<u>Exercici 2016</u>								
Entitat	Data formalització	Descripció	Nombre Quotes	Periodicitat Quota	Tipus Interès	Venciment	Import total	Deute pendent (Valor raonable)
BBVA	26.07.2005	Sector Iveco Renfe	1	Única	0,001%	2016	27.000.000,00	21.734.460,52
BBVA	01.08.2005	Sector Iveco Renfe	1	Única	0,001%	2016	2.000.000,00	2.000.000,00

BBVA	05.06.2015	Sector Iveco Renfe	1	Única	0,01%	2016	585.237,40	585.237,40
BBVA	18.12.2015	Sector Iveco Renfe	1	Única	0,01%	2017	325.000,00	114.398,91
								<u>24.434.096,83</u>

**Exercici 2016**

Entitat	Data formalització	Descripció	Nombre Quotes	Periodicitat Quota	Tipus Interès	Venciment	Import total	Deute pendent (Valor raonable)
BBVA	26.07.2005	Sector Iveco Renfe	1	Única	0,001%	2016	27.000.000,00	21.440.734,83
BBVA	01.08.2005	Sector Iveco Renfe	1	Única	0,001%	2016	2.000.000,00	1.972.796,89
BBVA	05.06.2015	Sector Iveco Renfe	1	Única	0,01%	2016	585.237,40	577.278,40
BBVA	18.12.2015	Sector Iveco Renfe	1	Única	0,01%	2017	325.000,00	101.853,74
								<u>24.092.663,86</u>

La totalitat dels préstecs i pòlisses de crèdit hipotecàries amb venciment a l'exercici 2016, que a 31 de desembre de 2016 tenen un valor raonable de 26.783.727,65 euros, no han estat liquidades al venciment.

El 20 de setembre de 2013 es va signar el refinançament de tots els préstecs/pòlisses de **PORTA LAIETANA, SA** (vençuts des del 31 d'octubre de 2012). Les principals condicions del refinançament van ser:

- Carència de capital, amb un tipus d'interès fix del 0,001%, des del 20 de setembre de 2013, i fins al 31 de juliol de 2016.
- El BBVA va atorgar una quita de 2.000.000 euros el mateix dia de la signatura de la novació. Es va registrar comptablement a l'exercici 2013 amb abonament a l'epígraf de variació de valor raonable en Instruments financers del compte de pèrdues i guanys.
- El BBVA atorgarà quites de fins a 1.000.000 euros condicionades al compliment de diferents fites urbanístiques relacionades amb el sector Iveco-Renfe-Farinera / Veïnat de Valldeix, i una altra quita addicional de 3.000.000 euros si al cap de tres anys de la novació el valor del sòl de **PORTA LAIETANA, SA** supera els 28.000.000 euros.

Les quites de fins 1.000.000 euros queden condicionades al compliment de les següent fites urbanístiques:

- A l'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla General de la UA89-d' "Ernest Lluch-Valldeix" (abans PMU 09-D), 250.000 euros. Atès que aquesta fita es va assolir durant l'exercici 2014 la Societat va registrar la reducció del deute amb abonament a l'epígraf de Variació de valor raonable en Instruments Financers, del compte de pèrdues i guanys de l'exercici 2014.
- A la inscripció en el Registre de la Propietat de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació de la UA89-d' "Ernest Lluch-Valldeix", 250.000 euros. La inscripció en el Registre de la Propietat es va realitzar amb data 5 de març de 2015, havent-se registrat comptablement el corresponent ingrés en el compte de pèrdues i guanys de la Societat de l'exercici 2015.
- A l'aprovació definitiva del PMU-11 "Iveco-Renfe/Farinera", 250.000 euros. El Pla de Millora Urbana PMU-11 "Iveco-Renfe/Farinera" es va aprovar definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de



Barcelona en data 29 de gener de 2015, havent-se registrat comptablement el corresponent ingrés en el compte de pèrdues i guanys de la Societat de l'exercici 2015.

- A la inscripció en el Registre de la Propietat de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació del Sector PMU-11 "Iveco-Renfe/Farinera", 250.000 euros. Resta pendent a la data de formulació dels presents comptes anuals.
- El BBVA va condonar els interessos de demora meritats als exercicis 2012 i 2013.
- El BBVA va ampliar el finançament en l'import dels interessos ordinaris meritats des del 31/10/2012 i fins el dia de l'escriptura de novació, el 20/09/2013, i per l'import de les despeses de novació.

El capital viu dels préstecs i pòlisses podrà ser exigit anticipadament pel banc si es produeix l'incompliment de qualsevol de les següents fites urbanístiques:

- Si en el mes de gener de 2015 no consta l'Aprovació Definitiva de la modificació puntual del pla general de de la UA89-d "Ernest Lluch-Valldeix" i del pla de millora urbana PMU 11 "Iveco-Renfe/Farinera". Aquesta fita urbanística es va assolir amb anterioritat al 31 de gener de 2015.
- Si en el mes de juliol de 2015 no consta l'Aprovació Definitiva dels projectes de reparcel·lació i la seva inscripció en el registre de la propietat, reparcel·lació de la UA89-d "Ernest Lluch-Valldeix" i la PMU 11 "Iveco-Renfe/Farinera".

Atès que una de les condicions del refinançament va ser la modificació del tipus d'interès, situant-lo en tipus fix del 0,001%, que era inferior a un tipus de mercat entre parts independents, la Societat va calcular el valor raonable dels préstecs a 20 de setembre de 2013 considerant un tipus d'interès efectiu de l'Euríbor a 6 mesos + 2%.

La Societat va registrar comptablement l'import resultant de la diferència entre aplicar un tipus d'interès de mercat i el tipus d'interès fixat en el refinançament, que es va estimar en 1.735.027,44 euros com una subvenció al tipus d'interès, reduint el deute amb entitats de crèdit amb abonament a l'epígraf de "Patrimoni Net, subvencions, donacions i llegats rebuts". Aquesta subvenció s'aplica al compte de pèrdues i guanys a mesura que meriti la despesa financera considerant el tipus d'interès de mercat.

Amb data 5 de juny de 2015 amb l'objecte de liquidar la primera quota d'urbanització corresponent al projecte de reparcel·lació de la UA89-d "Ernest Lluch-Valldeix" la Societat va formalitzar un préstec amb garantia hipotecària amb el BBVA per import de 585.237,40 euros. Aquest préstec es va formalitzar amb venciment al 31 de juliol de 2016 i un tipus d'interès del 0,01%.

Amb data 18 de desembre de 2015 amb l'objecte de liquidar la resta de quotes d'urbanització del projecte de reparcel·lació de la UA89-d "Ernest Lluch-Valldeix" la Societat va formalitzar un préstec amb garantia hipotecària amb el BBVA per import 325.000,00 euros dels quals al tancament de l'exercici 2015 i 2016 s'ha disposat 108.364,00 euros corresponents al finançament de la segona quota d'urbanització. Aquest préstec es va formalitzar amb venciment al 31 de desembre de 2017 i un tipus d'interès del 0,01%.



L'import resultant de la diferència entre aplicar un tipus d'interès de mercat i el tipus d'interès fixat es va registrar amb abonament a l'epígraf de "Patrimoni Net, subvencions, donacions i llegats rebuts".

Els moviments durant els exercicis 2016 i 2015 de l'epígraf de subvencions, donacions i llegats rebuts ha estat:

	2016	2015
• Saldo inicial	386.127,94	974.537,94
• Altes	-	30.788,00
• Aplicació al compte de pèrdues i guanys	(-) 383.765,78	(-) 619.198,00
• Saldo final	<u>2.362,16</u>	<u>386.127,94</u>

d) **Informació sobre els ajornaments de pagament efectuats a proveïdors, disposició adicional tercera. "Deure d'informació de la Llei 15/2010, de 5 de juliol"**

El període mig de pagament de l'exercici 2016 i 2015 es de 4 i 41 dies, respectivament.

**Nota 8. FONS PROPIS**

**Capital Social**

Al 31 de desembre de 2016, el capital social està representat en 6 accions de 10.000 euros de valor nominal cada una, totalment subscriïdes i desemborsades. Aquestes accions tenen els mateixos drets polítics i econòmics.

Les societats que participen directa o indirectament en un percentatge igual o superior al 10% del capital social són les següents:

	Classe	Nº Accions	% Participació
• Promocions Urbanístiques de Mataró (PUMSA)	A	3	50%
• Iluro Residencial, SL	B	3	50%
		<u>6</u>	<u>100%</u>

D'acord amb els Estatuts de la Societat, les accions són de dues classes:

- Classe "A": aquestes accions només són transferibles entre l'Ajuntament de Mataró i qualsevol societat mercantil municipal, el capital de la qual sigui íntegrament d'aquesta corporació local.

Cada una d'aquestes accions atorgarà al seu titular el dret a percebre el 75% del resultat distribuïble.

- Classe "B": la transmissió d'aquestes accions es regula en els estatuts de la Societat. Cada una d'aquestes accions atorgarà al seu titular el dret de percebre el

25% del resultat distribuïble.

El 16 de desembre de 2015 la Junta General Extraordinària d'Accionistes de Porta Laietana, SA va aprovar la reducció de capital per compensació de pèrdues per import d'11.940.000 euros, mitjançant l'amortització de 1.194 accions amb la finalitat de restablir l'equilibri entre el capital i el patrimoni net de la Societat. Aquesta operació es va escripturar amb data 23 de desembre de 2015, i es va inscriure en el Registre Mercantil amb data 11 de febrer de 2016.

### Situació Patrimonial

Al 31 de desembre de 2016 i 2015, el patrimoni net comptable de la Societat és negatiu i, per tant, inferior a la meitat del capital social.

Cal considerar que pels exercicis 2016 i 2015 no s'han prorrogat les mesures incloses en base a la Disposició final setena de la Llei 17/2014, de 30 de setembre, per la qual s'adopten mesures urgents en matèria de finançament i reestructuració del deute empresarial, corresponents al règim excepcional de no còmput de les pèrdues reconegudes als comptes anuals per deteriorament derivades de l'immobilitzat material, les Inversions Immobiliàries i les Existències en els supòsits de reducció de capital obligatòria i dissolució, ni pel que fa al compliment del pressupost objectiu del concurs contemplat a l'article 2 de la Llei concursal, trobant-se la Societat en la causa de dissolució prevista a l'article 363 del Text Refós de la Llei de Societats de Capital.

### Altres aportacions de socis

Durant els exercicis 2016 i 2015 la Junta General d'Accionistes de Porta Laietana, S.A. ha acordat transformar els drets de crèdits ostentats pels socis enfront la Societat en aportacions per a compensar pèrdues, segons el següent detall:

	2016	2015
• PUMSA	12.057,64	7.525,02
• Iluro Residencial, SL	24.871,38	33.876,66
	<u>36.929,02</u>	<u>41.401,68</u>

El registre comptable d'aquestes operacions, atenent al principi d'equivalència econòmica de les aportacions, ha implicat en l'exercici 2016 un abonament a l'epígraf d'Aportacions de socis per import de 30.522,15 euros (29.133,36 euros en l'exercici 2015) i a altres ingressos d'explotació per import de 6.406,87 euros (12.268,32 euros en l'exercici 2015).

En Junta d'Accionistes del 3 d'agost de 2013, s'aprovà, en compliment de l'acord subscrit el 26 de juliol de 2013 entre PUMSA i el Grup Copcisa, transformar el dret de crèdit de 4.000.000 d'euros que ostentava l'accionista Iluro Residencial, SL en una aportació de soci per a compensar part dels Resultats negatius d'exercicis anteriors.

### **Nota 9. SITUACIÓ FISCAL**

El detall dels saldos mantinguts amb les Administracions públiques al 31 de desembre de 2016 és el següent, en euros:



**Exercici 2016**

	Deutor		Creditor	
	No corrent	Corrent	No corrent	Corrent
• H.P. deutora per I.V.A. suportat	-	1.518,29	-	-
• Impost sobre Renda Persones Físiques	-	-	-	-
	-	1.518,29	-	-

El detall dels saldos mantinguts amb les Administracions públiques al 31 de desembre de 2015 és el següent, en euros:

**Exercici 2015**

	Deutor		Creditor	
	No corrent	Corrent	No corrent	Corrent
• H.P. deutora per I.V.A. suportat	-	2.929,21	-	-
• Impost sobre Renda Persones Físiques	-	-	-	2.509,29
	-	2.929,21	-	2.509,29

Segons les disposicions legals vigent, les liquidacions d'impostos no poden considerar-se definitives fins que no han sigut inspeccionades per les autoritats fiscals o ha passat el termini de prescripció previst a la normativa vigent. A causa d'això, podrien sortir passius addicionals no rellevants als registrats per la Societat.

**Impost sobre beneficis**

La conciliació del resultat comptable abans d'impost corresponent a l'exercici 2016 amb la base imposable de l'Impost de Societats és la següent:

31.12.2016

	Augments	Disminucions	Total
Resultat de l'exercici			(-) 3.559.562,64
Impost sobre Societats			-
Compensació de Base Imposables Negatives			-
<b>Base Imposable (resultat Fiscal)</b>			<b>(-) 3.559.562,64</b>
Quota Íntegra			-
Retencions i pagaments a compte			-
Liquid a retornar			-

**Nota 10. ACTIUS PER IMPOST DIFERIT NO REGISTRATS**

La composició de les bases imposables per pèrdues fiscals pendents de compensar, és el següent:

<u>Any generació</u>	<u>Base 31.12.2016</u>
----------------------	------------------------

2008	969.889,90
2009	1.153.016,27
2010	1.095.771,33
2011	18.628.892,88
2012	4.298.951,64
2014	4.941.972,22
2016	3.559.562,64
	<b>34.648.056,88</b>

Els actius per impostos diferits relacionats no s'han activat per considerar els Administradors de la Societat que, d'acord amb la millor estimació sobre els resultats futurs de la Societat, incloent determinades actuacions de planificació fiscal, no és probable que aquests actius diferits siguin recuperats en el futur.

#### Nota 11. INGRESSOS I DESPESES

##### a) Aprovisionament

El seu desglossament és el següent:

	2016	2015
• Quotes urbanització (Nota 12.2)	-	681.601,04
• Variació d'existències de terrenys i solars	-	(-) 681.601,04
• Deterioraments de terrenys i solars (Nota 5)	3.526.734,00	(-) 456.782,96
	<b>3.526.734,00</b>	<b>(-) 456.782,96</b>

##### b) Altres despeses d'explotació

El seu desglossament és el següent:

	2016	2015
• Altres despeses d'explotació	41.631,00	58.782,48
	<b>41.631,00</b>	<b>58.782,48</b>

##### c) Altres ingressos d'explotació

El seu desglossament és el següent:

	2016	2015
• Subvencions per transformació de drets de crèdits d'accionistes en aportacions per compensar pèrdues atenent al principi d'equivalència econòmica (Nota 8)	6.406,87	12.268,32
• Altres	3.000,00	3.600,00
	<b>9.406,87</b>	<b>15.868,32</b>

#### Nota 12. OPERACIONS AMB PARTS VINCULADES



**12.1. Saldos entre parts vinculades**

A 31 de desembre de 2016 i 2015 no existeixen saldos amb parts vinculades.

**12.2. Transaccions entre Parts Vinculades**

Les operacions més significatives efectuades amb parts vinculades a l'exercici 2016 es detallen a continuació:

	<u>Despeses d'Explotació</u>
• Ajuntament de Mataró	24.811,05
	<u>24.811,05</u>

Les operacions més significatives efectuades amb parts vinculades a l'exercici 2015 es detallen a continuació:

	<u>Despeses d'Explotació</u>	<u>Existències</u>
• Promocions Urbanístiques de Mataró, SA (PUMSA)	-	681.601,04
• Ajuntament de Mataró	33.876,66	-
	<u>33.876,66</u>	<u>681.601,04</u>

Adicionalment, durant els exercicis 2016 i 2015 la Junta General Extraordinària d'Accionistes de **PORTA LAIETANA, SA** ha acordat transformar els drets de crèdit de PUMSA i ILURO RESIDENCIAL, SL en aportacions per compensar pèrdues (Nota 8).

**Nota 13. ALTRA INFORMACIÓ****13.1. Consell d'Administració**

Cap membre del Consell d'Administració de la Societat ha rebut de Porta Laietana, SA cap tipus de retribució, ni aquesta està prevista en els Estatuts Socials. Tampoc han existit bestretes ni crèdits concedits als membres del Consell d'Administració, així com obligacions concretes en matèria de pensions ni assegurances de vida.

**13.2. Alta direcció**

L' Alta Direcció és exercida pels membres del Consell d'Administració de la Societat.

**13.3. Situació de conflicte d'interessos dels administradors**

En el deure d'evitar situacions de conflicte amb l'interès de la Societat durant l'exercici, els administradors que han ocupat càrrecs en el Consell d'Administració han complert amb les obligacions previstes a l'article 228 del Text Refós de la Llei de Societats de Capital. Així mateix, tant ells com les persones a ells vinculades, s'han abstingut d'incórrer en els supòsits de conflictes d'interès previstos en l'article 229 de l'esmentada llei.

**13.4. Plantilla**

Durant l'exercici 2016 i 2015, no hi ha hagut personal.

**13.5. Honoraris d'auditoria**

Els honoraris per a l'auditoria de comptes de la Societat durant els exercicis 2016 i 2015, inclosos en l'epígraf de Serveis Exteriors del Compte de Pèrdues i Guanys adjunt, han estat de 666,67 euros (I.V.A. exclòs), per cada exercici.

Adicionalment, a l'exercici 2015 es van facturar honoraris per l'auditoria de balanç a 30 de juny de 2015 per import de 666,67 euros.

**Nota 14. INFORMACIÓ SOBRE EL MEDIAMBIENT**

La Societat no ha incorregut en despeses rellevants destinades a la minimització de l'impacte medi ambiental i a la protecció i millora medi ambiental. Així mateix, no existeixen provisions per a riscos ni despeses ni contingències relacionades amb la protecció i millora del medi ambient.

**Nota 15. FETS POSTERIORIS AL TANCAMENT**

No s'han produït esdeveniments significatius des del 31 de desembre de 2016 fins a la data de formulació d'aquests comptes anuals abreujats que, afectant als mateixos, no s'hagués inclòs en ells, o el coneixement del qual pogués resultar útil a un usuari dels mateixos.



## FORMULACIÓ PER L'ÒRGAN D'ADMINISTRACIÓ

Els administradors de **PORTA LAIETANA, SA** han formulat els comptes anuals abreujats (balanç de situació, compte de pèrdues i guanys, estat de canvis en el patrimoni net i memòria) corresponents a l'exercici anual clos a 31 de desembre de 2016 que es componen dels fulls adjunts número 1 a 25.

Així mateix declaren signats de pròpia mà els esmentats documents, mitjançant la subscripció del present full annex a la Memòria abreujada.

Mataró, 31 de març de 2017



---

Núria Calpe i Marquet  
Presidenta



---

Josep Canal i Codina



---

ILURO RESIDENCIAL, SL  
(Representada per  
Josep Maria Galopa Vilaret)



---

COPCISA, SA  
(Representada per  
Eloi Carbonell Santacana)



**PORTA LAIETANA, SA**

**ANNEX ALS COMPTES ANUALS ABREUJATS**

**Model Oficial de Balanç**

**Model Oficial de Compte de Pèrdues i Guanys**

**Model Oficial d'Estat de Canvis del Patrimoni Net**



