

INSTITUTO DE ANALISIS  
INMOBILIARIO, S.L.

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2015

**INSTITUTO DE ANALISIS INMOBILIARIO, S.L.**  
**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES AL**  
**EJERCICIO 2015**

**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2015:**

Balance de Situación Abreviado al 31 de diciembre de 2015  
Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada correspondiente al ejercicio 2015  
Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio 2015  
Memoria Abreviada del ejercicio 2015

**INSTITUTO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, S.L.**

**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2015**

**INSTITUTO DE ANALISIS INMOBILIARIO, S.L.**  
**BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Expresado en euros)

ACTIVO	2015	2014
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>30.774,13</b>	<b>30.954,99</b>
<b>Inmovilizado inmaterial</b>	<b>24.391,81</b>	<b>24.391,81</b>
Fondo de Comercio	24.391,81	24.391,81
Aplicaciones Informáticas	5.257,04	5.257,04
Amortización acumulada inmovilizado inmaterial	(5.257,04)	(5.257,04)
<b>Inmovilizado material</b>	<b>317,32</b>	<b>498,18</b>
Instalaciones Técnicas	1.971,44	1.971,44
Mobiliario	2.912,09	2.912,09
Equipos para procesos de información	24.674,99	24.674,99
Otro inmovilizado material	775,00	775,00
Amortización acumulada inmovilizado material	(30.016,20)	(29.835,34)
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>6.065,00</b>	<b>6.065,00</b>
Valores representativos de Deuda a Largo Plazo	6.065,00	6.065,00
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>50.258,64</b>	<b>28.024,95</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>23.657,87</b>	<b>3107,18</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	23.657,87	457,58
Otros Deudores	0,00	2.649,60
<b>Inversiones Empresas Grupo</b>	<b>12.463,83</b>	<b>19.330,51</b>
Otros activos financieros	12.463,83	19.330,51
<b>Inversiones Financieras</b>	<b>0,00</b>	<b>2.249,32</b>
<b>Periodificaciones</b>	<b>1.249,40</b>	<b>1.445,58</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>12.887,54</b>	<b>1.892,36</b>
Tesorería	12.887,54	1.892,36
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>81.032,77</b>	<b>58.979,94</b>

*Las Cuentas Anuales Abreviadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Balance de Situación Abreviado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada, el Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto, y la Memoria Anual adjunta que consta de 15 Notas.*

**INSTITUTO DE ANALISIS INMOBILIARIO, S.L.**  
**BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**  
 (Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2015	2014
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>63.921,63</b>	<b>35.623,35</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>63.921,63</b>	<b>35.623,35</b>
<b>Capital</b>	<b>30.328,00</b>	<b>30.328,00</b>
Capital escriturado	30.328,00	30.328,00
<b>Reservas</b>	<b>11.236,20</b>	<b>11.236,20</b>
Reserva Legal	2.553,67	2.553,67
Reservas Voluntarias	8.682,53	8.682,53
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>(5.940,85)</b>	<b>(11.499,62)</b>
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	(5.940,85)	(11.499,62)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>28.298,28</b>	<b>5.558,77</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>17.111,14</b>	<b>23.356,59</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>406,25</b>	<b>191,81</b>
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	406,25	191,81
Otras Deudas a corto plazo	0,00	0,00
<b>Deudas con empresas del grupo a corto plazo</b>	<b>3.148,75</b>	<b>4.957,25</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>13.556,14</b>	<b>18.207,53</b>
Acreedores Varios	13.556,14	18.207,53
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>81.032,77</b>	<b>58.979,94</b>

*Las Cuentas Anuales Abreviadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Balance de Situación Abreviado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada, el Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto, y la Memoria Anual adjunta que consta de 15 Notas..*

**INSTITUTO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, S.L.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2015**  
 (Expresada en euros)

	2015	2014
<b>Importe neto de la cifra de negocio</b>	<b>190.683,50</b>	<b>253.553,59</b>
Ventas mercaderías	26.887,06	22.428,01
Prestaciones de servicios	163.796,44	231.125,58
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	0,00	0,00
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>(63.481,85)</b>	<b>(126.239,94)</b>
<b>Gastos de personal</b>	<b>(53.439,20)</b>	<b>(88.699,40)</b>
Sueldos, salarios y asimilados	(42.737,64)	(68.058,31)
Cargas sociales	(10.701,56)	(20.641,09)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(38.565,71)</b>	<b>(33.193,17)</b>
Servicios exteriores	(38.565,71)	(33.193,17)
Tributos		
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>(180,86)</b>	<b>(341,29)</b>
<b>Otros Resultados</b>	<b>149,08</b>	<b>(111,92)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>35.164,96</b>	<b>4.967,87</b>
<b>Ingresos financieros</b>		
Otros ingresos financieros		
<b>Gastos financieros</b>		
Por deudas con terceros		
<b>Deterioro y resultado enajenación inst. patrimonio</b>		
<b>B) RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>35.164,96</b>	<b>0,00</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>35.164,96</b>	<b>4.967,87</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>(6.866,68)</b>	<b>590,90</b>
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>28.298,28</b>	<b>5.558,77</b>
<b>F) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>28.298,28</b>	<b>5.558,77</b>

*Las Cuentas Anuales Abreviadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Balance de Situación Abreviado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada, el Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto, y la Memoria Anual adjunta que consta de 15 Notas.*

**INSTITUTO DE ANALISIS INMOBILIARIO, S.L.**  
**ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDO EN EL EJERCICIO 2015**  
 (Expresado en euros)

	Notas en la memoria	2015	2014
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		28.298,28	5.558,77
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>			
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>			
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>		<b>28.298,28</b>	<b>5.558,77</b>

**INSTITUTO DE ANALISIS INMOBILIARIO, S.L.**  
**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL EJERCICIO 2015**

(Expresado en euros)

	Capital Escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
C) SALDO, FINAL DEL AÑO 2014	30.328,00	11.236,20	(11.499,62)	5.558,77	35.623,35
Ajustes					
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2015	30.328,00	11.236,20	(11.499,62)	5.558,77	35.623,35
I. Total ingresos y gastos reconocidos.				28.298,28	28.298,28
II. Operaciones con socios o propietarios.					
Aumento de capital					
III. Otras variaciones del patrimonio neto.					
Distribución de resultados del ejercicio anterior.			5.558,77	(5.558,77)	
E) SALDO, FINAL DEL AÑO	30.328,00	11.236,20	(5.940,85)	28.298,28	63.921,63

*Las Cuentas Anuales Abreviadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Balance de Situación Abreviado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada, el Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto, y la Memoria Anual adjunta que consta de 15 Notas.*



## **INSTITUTO DE ANALISIS INMOBILIARIO, S.L.**

### **MEMORIA DEL EJERCICIO 2015**

#### **NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD**

##### **a) Constitución y Domicilio Social**

INSTITUTO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO S.L. se constituyó el 9 de julio de 2007 por tiempo indefinido, tiene su domicilio social en Marqués de Urquijo, 11 de Madrid.

En el año 2013 se fusiona por absorción con la mercantil EUROVAL PLUS, S.L.

##### **b) Actividad**

Su objeto social es la realización de estudios de mercado, prestación de servicios de consultoría y asesoría financiera y económica, la realización de valoraciones de todo tipo de bienes y derechos, prestación de servicios de formación y enseñanza no reglada, el desarrollo de modelos matemáticos, estadísticos y de inteligencia artificial destinados al tratamiento de la información, el desarrollo y comercialización de aplicaciones informáticas derivadas del desarrollo de los modelos matemáticos, la intermediación de bienes, derechos y servicios, el análisis y valoración de proyectos de inversión, prestación de servicios de mediación en la compra venta de bienes de inversión, realización de auditorias técnicas, económico-financieras y de gestión, y la adquisición, tenencia, uso y disfrute, arrendamiento y administración de bienes inmuebles.

##### **c) Régimen Legal**

La Sociedad se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades de Capital.

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

##### **a) Imagen Fiel**

Las cuentas anuales del ejercicio 2015 han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad y se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, con objeto de mostrar 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.

**b) Principios Contables aplicados**

Las cuentas anuales adjuntas se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad.

No hay ningún principio contable, ni ningún criterio de valoración obligatorio, con efecto significativo, que haya dejado de aplicarse en su elaboración.

**c) Moneda de presentación**

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las cuentas anuales se presentan expresadas en euros.

**d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

No existen incertidumbres significativas ni aspectos acerca del futuro que puedan llevar asociado un riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos y pasivos en el ejercicio siguiente.

No se han producido cambios en estimaciones contables que hayan afectado al ejercicio actual o que puedan afectar a ejercicios futuros de forma significativa.

**e) Comparación de la Información**

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, 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 2015, las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

**f) Elementos recogidos en varias partidas**

No hay elementos patrimoniales de naturaleza similar incluidos en diferentes partidas dentro del Balance de Situación.

**g) Cambios en criterios contables**

No se han realizado cambios en criterios contables propios, ni tampoco originados por la adaptación de la contabilidad al Nuevo Plan General Contable.

**h) Corrección de errores**

No se han detectado errores existentes a cierre de ejercicio que obliguen a reformular las cuentas ni a corregir la información patrimonial de ejercicios anteriores.

### **i) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La preparación de las cuentas anuales exige que se hagan juicios de valor, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de políticas contables y los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias. Las estimaciones y asunciones respectivas son revisadas de forma continuada; los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el periodo en el cual se realizan, si éstas afectan sólo a ese periodo, o en el periodo de la revisión y futuros, si la revisión les afecta.

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. En 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 ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a la evaluación de las pérdidas por deterioro de determinados activos y la vida útil de los activos materiales e intangibles.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos ejercicios; lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

### **NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS**

La propuesta de distribución del resultado obtenido en el ejercicio 2015, formulada por los Administradores para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Socios, es la que se muestra a continuación, en euros:

	<b>2015</b>
<b>Base de reparto</b>	
Beneficio obtenido en el ejercicio	28.298,28
<b>Distribución a:</b>	
Reserva Legal	2.829,83
Reservas Voluntarias	19.527,60
Compensación Rtd. Neg Ej. Ant	5.940,85
	<u>28.298,28</u>

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

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio 2015, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### **a) Inmovilizado material**

El inmovilizado material se encuentra valorado por su precio de adquisición o coste de producción, neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

El inmovilizado material, neto en su caso del valor residual del mismo, se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que la Sociedad espera utilizarlos, según el siguiente cuadro:

	<b>Años de Vida Útil Estimados</b>
Mobiliario	10
Equipos informáticos	4
Otro inmovilizado material	10

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas por su enajenación o disposición por otra vía; o cuando no se espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

La pérdida o ganancia derivada de la baja en cuentas de un elemento de inmovilizado material, se determina como la diferencia entre el importe neto, en su caso, de los costes de venta obtenido por su enajenación o disposición por otra vía, si existe, y el importe en libros del elemento, y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que ésta se produce.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de alguna unidad generadora de efectivo, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables y se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

Se entiende que existe una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supera a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado material, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, 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 contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

#### **b) Arrendamientos operativos**

Los gastos de arrendamientos operativos incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

#### **c) Instrumentos financieros**

La Sociedad únicamente reconoce un instrumento financiero en su balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico en cuestión, conforme a las disposiciones del mismo.

La Sociedad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del balance.

Los instrumentos financieros, a efectos de su valoración, se clasificarán en alguna de las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar y debitos y partidas a pagar.
2. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.
3. Activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.
4. Otros activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
5. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
6. Activos financieros disponibles para la venta.

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

En esta categoría se incluye los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no se han clasificado en ninguna de las categorías anteriores.

Inicialmente se valoran por su valor razonable, más los costes de transacción que les son directamente atribuibles, así como, en su caso, el importe satisfecho de los derechos preferentes de suscripción y similares.

Posteriormente, se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

No obstante lo anterior, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y

ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

También se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no se puede determinar con fiabilidad se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro del valor.

Al cierre del ejercicio se efectúan las correcciones valorativas necesarias cuando existe evidencia objetiva de que el valor de un activo, o grupo de activos con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado ocasionándose:

- a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, bien por insolvencia del deudor o por otras causas; o
- b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y el valor razonable al cierre del ejercicio.

En el momento en que existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de un activo, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Si en ejercicios posteriores se incrementa el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores se revierte con abono a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio, excepto cuando se trate de un instrumento de patrimonio, en cuyo caso, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no se revierte y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

En el caso de instrumentos de patrimonio que se valoren por su coste, por no poder determinarse con fiabilidad su valor razonable, la corrección valorativa por deterioro se calcula de acuerdo con lo dispuesto en el apartado relativo a las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, y no se revierte la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores.

### **Reclasificación de activos financieros**

Los activos financieros incluidos inicialmente en la categoría de mantenidos para negociar o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, no pueden ser reclasificados a otras categorías, ni de éstas a aquéllas, salvo cuando proceda calificar al activo como inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo o asociadas.

### **Baja de activos financieros**

Un activo financiero, o parte del mismo, se da de baja cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Cuando un activo financiero se da 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 haya 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.

En las operaciones de descuento de efectos o “factoring con recurso”, o ventas de activos financieros con pacto de recompra, así como en cualquier otra cesión de activos financieros en las que la Sociedad retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, no se dan de baja los activos financieros cedidos y se reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

### **Baja de pasivos financieros**

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se ha dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles así como cualquier activo cedido diferente del efectivo, o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tiene lugar.

### **Intereses y dividendos recibidos de activos financieros**

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.

Por el contrario, cuando los dividendos recibidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición se registran minorando el valor contable de la inversión.

Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlo. A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

### **Fianzas entregadas y recibidas**

Las fianzas entregadas y recibidas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registra como un pago o

cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio. En caso de fianzas entregadas y recibidas a corto plazo, se valoran por el importe desembolsado.

#### **d) Impuesto sobre beneficios**

El Impuesto sobre beneficios se registra en la Cuenta Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, en función de donde se encuentran registradas las ganancias o pérdidas que lo han originado. El impuesto sobre beneficios de cada ejercicio recoge tanto el impuesto corriente como los impuestos diferidos, si procede.

El importe por impuesto corriente es la cantidad a satisfacer por la Sociedad como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto.

Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal, generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o el pasivo.

Las variaciones producidas en el ejercicio en los impuestos diferidos de activo o pasivo se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, según corresponda.

#### **e) Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del 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.

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, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para dichos bienes o servicios, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes únicamente se registran cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) Se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, con independencia de su transmisión jurídica.
- b) No se mantiene la gestión corriente de los bienes vendidos en un grado asociado normalmente con su propiedad, ni se retiene el control efectivo de los mismos.
- c) El importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad.
- d) Es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción, y
- e) Los costes incurridos o a incurrir en la transacción pueden ser valorados con fiabilidad.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad, considerando para ello el porcentaje de realización del



servicio en la fecha de cierre del ejercicio. En consecuencia, sólo se contabilizan los ingresos procedentes de prestación de servicios cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad.
- b) Es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción.
- c) El grado de realización de la transacción, en la fecha de cierre del ejercicio, puede ser valorado con fiabilidad, y
- d) Los costes ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, pueden ser valorados con fiabilidad.

#### **f) Provisiones y contingencias**

Las obligaciones existentes al cierre del ejercicio, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad, y cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados, se registran en el balance de situación como provisiones y se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe

#### **g) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

La Sociedad, por su actividad, no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

#### **h) Transacciones entre partes vinculadas**

Con carácter general, los elementos objeto de una transacción con partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado en una operación difiriere de su valor razonable, la diferencia se registrara atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

#### **i) Estados de flujos de efectivo**

La Sociedad no presenta estado de flujos de efectivo ya que no cumple los requisitos para la preparación de cuentas anuales no abreviadas.

### **NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2015, es el que se muestra a continuación, en euros:

	31/12/2015	31/12/2014
Coste:	<b>29.648,85</b>	<b>29.648,85</b>
Fondo de Comercio	24.391,81	24.391,81
Aplicaciones Informáticas	5.257,04	5.257,04
Amortización Acumulada:	<b>(5.257,04)</b>	<b>(5.257,04)</b>
Amort. Acumu.. Aplicaciones Informáticas	(5.257,04)	(5.257,04)
Deterioros:		
<b>Inmovilizado Intangible, Neto</b>	<b>24.391,81</b>	<b>24.391,81</b>

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible a lo largo del ejercicio 2015 es el siguiente:

	01/01/2015	Altas	Bajas	31/12/2015
Coste:	<b>29.648,85</b>			<b>29.648,85</b>
Fondo de Comercio	24.391,81			24.391,81
Aplicaciones informáticas	5.257,04			5.257,04
Amortización Acumulada:	<b>(5.257,04)</b>			<b>(5.257,04)</b>
Amort. Acumu. Aplicaciones Informaticas	(5.257,04)			(5.257,04)
Deterioro:	0,00			0,00
<b>Inmovilizado Material, Neto</b>	<b>24.391,81</b>			<b>24.391,81</b>

## **NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL**

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2015, es el que se muestra a continuación, en euros:

	31/12/2015	31/12/2014
Coste:	<b>30.333,52</b>	<b>30.333,52</b>
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4.883,53	4.883,53
Equipos proceso información	24.674,99	24.674,99
Otro inmovilizado material	775,00	775,00
Amortización Acumulada:	<b>(30.016,20)</b>	<b>(29.835,34)</b>
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(4.712,78)	(4.610,50)
Equipos proceso información	(24.675,00)	(24.675,00)
Otro inmovilizado material	(628,42)	(549,84)
Deterioros:		
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario		
Equipos proceso información		
Otro inmovilizado material		
<b>Inmovilizado Material, Neto</b>	<b>317,32</b>	<b>498,18</b>

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2015 es el siguiente:

	01/01/2015	Altas	Bajas	31/12/2015
<b>Coste:</b>	<b>30.333,52</b>			<b>30.333,52</b>
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4.883,53			4.883,53
Equipos proceso de información	24.674,99			24.674,99
Otro Inmovilizado	775,00			775,00
<b>Amortización Acumulada:</b>	<b>(29.835,34)</b>			<b>(29.835,34)</b>
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(4.610,50)	(102,28)		(4.712,78)
Equipos proceso de información	(24.675,00)			(24.675,00)
Otro Inmovilizado	(549,84)	(78,58)		(628,42)
<b>Deterioro:</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>
<b>Inmovilizado Material, Neto</b>	<b>498,18</b>	<b>(180,86)</b>		<b>317,32</b>

## **NOTA 7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en función de la intención que tenga en los mismos, en las siguientes categorías o carteras:

### **7.1) Activos Financieros**

El detalle de activos financieros a largo plazo, es el siguiente:

Categorías	Clases	Créditos Derivados	Créditos Derivados
		otros 31/12/2015	otros 31/12/2014
<b>Valores representativos de Deuda a largo plazo</b>			
	Acciones Iberaval, Sociedad de Garantía Recíproca	30,00	30,00
	Participaciones Ategra	6.035,00	6.035,00
<b>Total</b>		<b>6.065,00</b>	<b>6.065,00</b>

#### **7.1.1) Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias**

##### **a) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de 2015 es como sigue:

<b>Tesorería y Activos Equivalentes:</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
Cuentas corrientes	12.887,42	1.892,24
Caja	0,12	0,12
<b>Importe Tesorería y Activos equivalentes</b>	<b>12.887,54</b>	<b>1.892,36</b>

### **7.1.2) Prestamos y partidas a cobrar**

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

<b>Activo Financiero</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>Créditos por operaciones comerciales</b>		
Clientes	23.657,87	457,58
<b>Total créditos por operaciones comerciales</b>	<b>23.657,87</b>	<b>457,58</b>
<b>Créditos por operaciones no comerciales</b>		
H.P. Deudora Devolución Impuestos	0,00	2.649,60
Inversiones empresas Grupo	12.463,83	19.330,51
<b>Total créditos por operaciones no comerciales</b>	<b>12.463,83</b>	<b>21.980,11</b>
<b>Total</b>	<b>36.121,70</b>	<b>22.437,69</b>

### **7.2) Pasivos Financieros**

El detalle de pasivos financieros a corto plazo, es el siguiente:

<b>Clases Categorías</b>	<b>Instrumentos financieros a corto plazo</b>		
	<b>Deudas con entidades de crédito 31/12/2015</b>	<b>Obligaciones y otros valores negociables 31/12/2015</b>	<b>Otros 31/12/2015</b>
Deudas a corto plazo	406,25		
Débitos y partidas a pagar			16.704,89
<b>Total</b>	<b>406,25</b>		<b>16.704,89</b>

#### **7.2.1) Débitos y partidas a pagar**

Su detalle 31 de diciembre de 2015 se indica a continuación, euros:

	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>Por operaciones comerciales:</b>		
Acreeedores comerciales	4.502,45	870,07
Administraciones Públicas	9.53,69	17.337,46
<b>Total Débitos y partidas a pagar</b>	<b>13.556,14</b>	<b>18.207,53</b>

### **7.3) Fondos Propios**

#### **7.3.1) Capital Social**

Al 31 de diciembre de 2015, el capital social está representado por 30.328 participaciones sociales de 1,00 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

#### **7.3.2) Reservas**

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	<b>2015</b>
Reserva legal	2.553,67
Reservas voluntarias	8.682,53
<b>Total</b>	<b>11.236,20</b>

#### **a) Reserva Legal**

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los accionistas en caso de liquidación.

#### **7.3.3) Limitaciones a la distribución de dividendos**

Conforme a lo establecido en la legislación vigente, únicamente pueden repartirse dividendos con cargo al resultado del ejercicio o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución.

No deben distribuirse dividendos que reduzcan el importe de las reservas disponibles por debajo del total de los saldos de investigación y desarrollo que figuren en el activo del balance.

### **NOTA 8. SITUACIÓN FISCAL**

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2015, en euros:

	A Cobrar	A Pagar
<b>No corriente:</b>		
<b>Corriente:</b>		
		<b>19.770,46</b>
Impuesto sobre el Valor Añadido		6.448,18
Retenciones por IRPF		2.506,55
Organismos de la Seguridad Social		98,96

### **Situación fiscal**

Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta no haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido su plazo de prescripción, que es de cuatro periodos impositivos.

Para los impuestos a los que la Sociedad se halla sujeta, se encuentran abiertos a la inspección por parte de las autoridades fiscales, los últimos cuatro ejercicios.

En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por la Sociedad. No obstante, los Administradores de la misma consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos en comparación con los fondos propios y con los resultados anuales obtenidos.

### **Impuesto sobre beneficios**

Desde el 1 de enero de 2010, la Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal con número de grupo asignado 333/10 del que Eurovalia Invertis, S.L. es sociedad dominante. En este sentido, el número de sociedades que componen el grupo consolidado fiscal a 31 de diciembre de 2014 es de 4, siendo estas sociedades Eurovalia Invertis, S.L., Eurovaloraciones, S.A., Instituto de Análisis Inmobiliario, S.L., y Gesvalia Activos, S.L.

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

<b>Cuenta del Pérdidas y Ganancias</b>			
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio</b>			<b>35.164,96</b>
	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>Efecto neto</i>
Diferencias		7.698,23	
Compensación BIN Grupo Fiscal			
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>27.466,74</b>

Los cálculos efectuados en relación con el Impuesto sobre Sociedades a pagar, son los siguientes:

	<b>Euros</b>
Cuota al 25% sobre la Base Imponible	6.866,68
<b>Cuota líquida</b>	<b>0,00</b>
Menos: retenciones y pagos a cuenta	0,00
<b>Cuota a ingresar</b>	<b>0,00</b>

## **NOTA 9. INGRESOS Y GASTOS**

### **a) Cargas Sociales**

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	<b>2015</b>
Seguridad Social a cargo de la empresa	10.701,56
<b>Cargas sociales</b>	<b>10.701,56</b>

### **b) Otros gastos de explotación**

El detalle de este epígrafe de la cuenta de resultados es el que se muestra a continuación:

	<b>2015</b>
Arrendamientos y cánones	4.000,00
Servicios de profesionales independientes	4.466,45
Primas de seguros	1.048,93
Servicios bancarios y similares	550,36
Suministros	264,11
Otros servicios	17.044,65
Otros tributos	966,36

## **NOTA 10. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

### **10.1. Provisiones**

No existen provisiones a 31 de diciembre de 2015

## **NOTA 11. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE**

La Sociedad no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

**NOTA 12. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

No se han producido acontecimientos significativos desde el 31 de diciembre de 2015 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales que, afectando a las mismas, no se hubiera incluido en ellas, o cuyo conocimiento pudiera resultar útil a un usuario de las mismas.

**NOTA 13. INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES PROPIAS**

No se han efectuado operaciones con acciones propias.

**NOTA 14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS****14.1) Saldos entre partes vinculadas**

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2015 se indica a continuación, en euros:

Nombre empresa	Entidad Dominante	Otras Empresas del Grupo	Otras partes vinculadas
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>			
Cientes empresas grupo		19.120,37	

Asimismo, y de acuerdo con la Ley 26/2003, de 17 de julio, mencionada anteriormente, se informa que los miembros del Órgano de Administración no han realizado ninguna actividad, por cuenta propia o ajena, con la Sociedad que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario o que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.

**14. 2) Remuneraciones a los Administradores**

El Administrador Único no ha recibido ningún tipo de remuneración durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015.

**NOTA 15. OTRA INFORMACIÓN**

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2015, distribuido por géneros y categorías, es el siguiente:

	Número de Empleados	Mujeres	Hombres
Dirección			
Informáticos	2		2
Administrativos	1	1	
	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>



## **FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS**

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Administrador Único de **INSTITUO DE ANALISIS INMOBILIARIO, S.L.**, formula las Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 25.

En Madrid, 30 de marzo de 2016  
El Administrador Único

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Vázquez Seijo', written in a cursive style.

D. José Vázquez Seijo