

impulsa

Aparca

IMPULSA APARCA, S.L.

**Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2016**

Informe de Auditoría Independiente

IMPULSA APARCA, S.L.

**Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016**

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los Socios de Impulsa Aparca, S.L., por encargo de D. Miguel Ángel Zarzuela Apoderado de la Sociedad:

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de Impulsa Aparca, S.L., que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Impulsa Aparca, S.L. de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

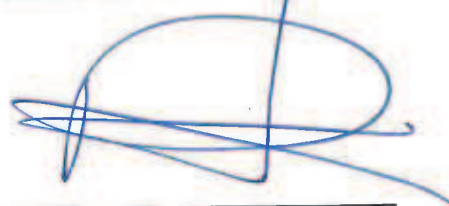
En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Impulsa Aparca, S.L. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en la Nota 5 de la memoria abreviada adjunta, en la que se menciona que la Sociedad tiene registrado en el epígrafe "Inmovilizado material" del balance abreviado al 31 de diciembre de 2016 adjunto, por importe de 8.478.442,99 euros, distintas inversiones en curso relacionadas con la promoción de proyectos inmobiliarios que contemplan la futura explotación de aparcamientos en el término municipal de El Puerto de Santa María. Como se indica en la mencionada Nota, el 30 de septiembre de 2016, dentro del acuerdo global de cancelación del proyecto de Plaza de Toros, se acuerda proponer a la Junta General de Socios realizar una reducción de capital, la cual a la fecha todavía no se ha formalizado, mediante devolución de aportaciones a los Socios por importe de 5.112.202,00 euros en la que el socio Impulsa El Puerto, S.L.U. recuperaría el subsuelo de Plaza de Toros al valor de aportación de 2.556.101,00 euros y el socio AC JESSICA Andalucía, F.C.R. recuperaría el importe equivalente en efectivo.

Así mismo la Sociedad dispone de las correspondientes actualizaciones de los informes de viabilidad tal y como se indica en la mencionada Nota, que incluyen diversos escenarios de ocupación y otras hipótesis, por lo que la recuperación de la inversión en estos proyectos dependerá de la evolución de la actividad futura de los mismos y del cumplimiento de las hipótesis y escenarios contemplados en los citados informes de viabilidad y de la realización de la operación de reducción de capital anteriormente comentada. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)



Luis Rosales López de Carrizosa

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

4 de mayo de 2017

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2017 Nº 07/17/00342
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

ÍNDICE

- Balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2016 y 2015
- Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015
- Estado abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015
- Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

Balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2016	2015
ACTIVO NO CORRIENTE		8.965.547,16	8.702.938,50
Inmovilizado material	5	8.478.442,99	8.702.938,50
Terrenos y construcciones		4.738.608,00	4.738.608,00
Inmovilizado en curso y anticipos		3.739.834,99	3.964.330,50
Inversiones financieras a largo plazo	6	487.104,17	-
Otros activos financieros		487.104,17	-
ACTIVO CORRIENTE		7.184.268,75	2.205.215,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		998.665,09	21.214,29
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	60.000,00	-
Clientes, empresas del grupo y asociadas	6,11	835.626,73	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	103.038,36	21.214,29
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	6.185.603,66	2.184.000,71
Tesorería		6.185.603,66	2.184.000,71
TOTAL ACTIVO		16.149.815,91	10.908.153,50

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2016	2015
PATRIMONIO NETO		9.477.216,00	9.477.216,00
FONDOS PROPIOS		9.477.216,00	9.477.216,00
Capital	8	9.477.216,00	9.477.216,00
Capital escriturado		9.477.216,00	9.477.216,00
Resultado del ejercicio		-	-
PASIVO NO CORRIENTE		6.587.355,27	767.625,50
Deudas a largo plazo	9	1.863.746,15	767.625,50
Otros pasivos financieros.		1.863.746,15	767.625,50
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9,11	4.723.609,12	-
PASIVO CORRIENTE		85.244,64	663.312,00
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		85.244,64	663.312,00
Proveedores	9	1.452,00	1.452,00
Acreeedores varios	9	82.235,01	661.859,10
Otras deudas con las Administraciones Publicas	10	1.557,63	0,90
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		16.149.815,91	10.908.153,50

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015

	Notas	2016	2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		-	-
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		-	-
Trabajos realizados por la empresa para su activo.		-	-
Aprovisionamientos		-	-
Otros ingresos de explotación		-	-
Gastos de personal		-	-
Otros gastos de explotación		-	-
Amortización del inmovilizado		-	-
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		-	-
Excesos de provisiones.		-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		-	-
Ingresos financieros		-	-
Gastos financieros		-	-
RESULTADO FINANCIERO		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-	-
Impuesto sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		-	-



Estado abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresado en euros)

A) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015

	Notas	2016	2015
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		-	-

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015

	Capital escriturado (Nota 8)	TOTAL
SALDO, INICIAL DEL AÑO 2015	9.477.216,00	9.477.216,00
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-
Operaciones con socios o propietarios	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	9.477.216,00	9.477.216,00
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-
Operaciones con socios o propietarios	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	9.477.216,00	9.477.216,00

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016**1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

Impulsa Aparca, S.L. se constituyó el 23 de diciembre de 2013 como Sociedad Limitada, teniendo como objeto social la promoción, construcción, gestión y explotación de los aparcamientos subterráneos en El Puerto de Santa María (Cádiz):

- (i) Aparcamiento subterráneo en la Plaza Elías Ahuja (entorno Plaza de Toros). Finca Urbana Registral nº 65422, segregada, terreno, en Plaza Elías Ahuja.
- (ii) Aparcamiento subterráneo en la Plaza Pozos Dulces, Finca Urbana, Registral nº 67756 y Registral nº 67754, terreno, calle Pozos Dulces.

Con fecha 30 de septiembre de 2016, se celebra Junta General de Socios en la que se acuerda la modificación del objeto social de la Sociedad, el cual, a partir de esta fecha pasa a ser la promoción, construcción, gestión y explotación de un aparcamiento subterráneo en la Plaza de Pozos Dulces, Finca Urbana, Registral nº 67756 y Registral nº 67754, terreno, calle Pozos Dulces, en El Puerto de Santa María (Cádiz).

La Sociedad adopta la decisión de cancelar la ejecución del aparcamiento de Plaza de Toros ante la inexistencia el día 30 de septiembre de 2016 de la licencia de obras necesaria para su ejecución, y finalizando, ese mismo día el plazo para disponer de los fondos JESSICA (fondos FEDER con cargo al Programa Operativo 2007-2013).

El plazo de ocho meses estimado por la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María para la obtención de la licencia de obra de Plaza de Toros, en el supuesto de que se cumplieren todos los requerimientos de la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, es incompatible con el plazo de desembolso de los fondos JESSICA pendientes.

Ante la incertidumbre que supone para la Sociedad, tanto la imposibilidad de concretar el importe de la inversión final en Plaza de Toros, como la falta de visibilidad sobre la obtención de financiación alternativa para satisfacer los compromisos de pago del Contrato de Construcción firmado con Gestión y Ejecución de Obra Civil, S.A. (Gyocivil), los Socios toman esta decisión en el marco de un acuerdo global entre la Sociedad, sus Socios, y la propia empresa constructora.

En consecuencia, se modifican todos los contratos firmados entre las partes con el fin de adecuarlos a la nueva situación, elevándose a público el 20 de octubre de 2016.

El domicilio social de la Sociedad es C/Delta 1 Pol.Ind. Las Salinas 11500. El Puerto de Santa María, Cádiz.

La Sociedad prevé la suscripción de un contrato de gestión con su socio Impulsa El Puerto, S.L.U. de nacionalidad española domiciliada en C/Delta 1 Pol.Ind. Las Salinas 11500. El Puerto de Santa María.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

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

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

2.1 Imagen fiel

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

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

En la fecha de cierre del ejercicio no existen supuestos clave acerca del futuro, ni otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre, que lleven asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio, distintos de los indicados en la nota 5 posterior.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

Dado que los resultados obtenidos ascienden a un importe de cero euros, los administradores no propondrán distribución de resultados alguna a la Junta General de Socios.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inmovilizado material

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

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

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil
Construcciones	50 años
Instalaciones técnicas y maquinaria	10 años
Mobiliario	7 años
Equipos para procesos de la información	4 años
Elementos de transporte	6 años

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

La Sociedad ha clasificado los subsuelos donde se construirán los aparcamientos subterráneos y las construcciones en curso como inmovilizado material dado que son inmuebles que se utilizarán para la obtención de rentas y/o plusvalías durante la explotación de los mismos conforme al objeto de la Sociedad.

La amortización de estos activos se realiza de forma lineal, en función de la vida útil estimada de 50 años.

4.2 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

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

4.3 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

4.4 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.5 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

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

4.6 Operaciones con partes vinculadas

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

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the left.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

(Euros)	Saldos inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2016				
Coste				
Terrenos	4.738.608,00	-	-	4.738.608,00
Inmovilizado en curso	3.964.330,50	326.219,71	(550.715,22)	3.739.834,99
	8.702.938,50	326.219,71	(550.715,22)	8.478.442,99
Valor neto contable	8.702.938,50	326.219,71	(550.715,22)	8.478.442,99
Ejercicio 2015				
Coste				
Terrenos	4.738.608,00	-	-	4.738.608,00
Inmovilizado en curso	3.738.674,06	225.656,44	-	3.964.330,50
	8.477.282,06	225.656,44	-	8.702.938,50
Valor neto contable	8.477.282,06	225.656,44		8.702.938,50

El 30 de septiembre de 2016, dentro del acuerdo global de cancelación del proyecto de Plaza de Toros, se acuerda proponer a la Junta General de Socios realizar una reducción de capital mediante devolución de aportaciones a los Socios por importe de 5.112.202,00 euros en la que el socio Impulsa El Puerto, S.L.U. recuperaría el subsuelo de Plaza de Toros al valor de aportación de 2.556.101,00 euros y el socio AC JESSICA Andalucía, F.C.R. recuperaría el importe equivalente en efectivo.

A la fecha, no se ha formalizado la mencionada reducción de capital, por lo que los saldos contenidos en la partida de 'Terrenos' corresponden a los subsuelos de Plaza Elías Ahuja y calle Pozos Dulces entregados mediante aportación no dineraria de capital (Nota 7), además de otros costes menores imputables a la operación.

Asimismo, en virtud del acuerdo global, la Sociedad traspasará al socio Impulsa El Puerto, S.L.U. el inmovilizado en curso asociado al subsuelo de Plaza de Toros para que éste proceda a ejecutar el aparcamiento de Plaza de Toros de la forma, con la financiación y, en el momento, que considere más oportuno a sus intereses y los del municipio. A 31 de diciembre de 2016, no se ha formalizado el traspaso dado que está asociado al momento en que se produzca la devolución del subsuelo, y, por tanto, el saldo de la partida 'Inmovilizado en curso' incluye la inversión en curso en relación a la promoción de ambos proyectos inmobiliarios relacionados con la explotación de aparcamientos en el término municipal de El Puerto de Santa María.

La Sociedad dispone de los correspondientes informes actualizados de viabilidad incluyendo diversos escenarios de ocupación, hipótesis actuariales, análisis de sensibilidad, etc. que considerando los flujos de caja esperados después de impuestos arrojan una tasa interna de rentabilidad del proyecto estimada del 4,62%.

Los escenarios de viabilidad mencionados contemplan la operación de financiación formalizada con el fondo AC Jessica Andalucía, F.C.R. y su partícipe único, la sociedad GED JESSICA Andalucía, S.A., que se encuentra desembolsada por importe de 9.384.209,72 euros (incluyendo la participación en capital efectuada por dicho Fondo que se describe en la nota 8), las características de dicha operación de financiación (así como la financiación adicional otorgada por Gestión y Ejecución de Obra Civil, S.A.), se describe en la nota 9 posterior de esta memoria abreviada. La Sociedad dispone de los correspondientes informes de demanda así como actualizaciones de estudios financieros que han servido de base a las distintas presentaciones a entidades financieras y que conjuntamente con los informes actualizados de viabilidad mencionados, permiten a los Administradores estimar que no se observa indicio de deterioro alguno en los citados proyectos de inversión.

Dichas actualizaciones financieras realizadas por expertos contemplan escenarios de explotación de los aparcamientos durante 40 años, con niveles de inversión en línea con la información de ocupación estimada en los estudios de demanda realizadas (SENER).

Con fecha 23 de diciembre de 2013 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la adjudicación de la construcción de los citados aparcamientos a la empresa Gestión y Ejecución de Obra Civil, S.A.

El detalle de los movimientos producidos en el ejercicio 2016 en la partida de 'Inmovilizado en curso' es el siguiente:

(Euros)	2016
Construcciones en curso	326.219,71
Anticipos para inmovilizaciones materiales	(550.715,22)

Las altas en la partida de 'Construcciones en curso' recogen los importes de las certificaciones de obra facturadas hasta el 31 de diciembre de 2016, así como la activación de otros gastos incurridos en el ejercicio destinados a la construcción de los aparcamientos.

Las bajas en la partida de 'Anticipos' corresponden a la devolución parcial del anticipo a Gestión y Ejecución de Obra Civil, S.A. abonado a cuenta para operaciones preparatorias (Nota 8) con motivo de la cancelación de la parte de obra pendiente de ejecución correspondiente al proyecto de Plaza de Toros.



6. ACTIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	Créditos y otros		Total	
	2016	2015	2016	2015
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	487.104,17	-	487.104,17	-
	487.104,17	-	487.104,17	-
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	895.626,73	-	895.626,73	-
	895.626,73	-	895.626,73	-
	1.382.730,90	-	1.382.730,90	-

Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:

(Euros)	Créditos y otros		Total	
	2016	2015	2016	2015
Activos financieros no corrientes				
Inversiones financieras a largo plazo	487.104,17	-	487.104,17	-
	487.104,17	-	487.104,17	-
Activos financieros corrientes				
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	60.000,00	-	60.000,00	-
Cientes empresas del grupo	835.626,73	-	835.626,73	-
	895.626,73	-	895.626,73	-
	1.382.730,90	-	1.382.730,90	-

Préstamos y partidas a cobrar

Otros activos financieros

El detalle de los activos financieros incluidos en esta categoría es el siguiente:

(Euros)	2016	2015
Imposiciones a largo plazo	487.104,17	-
	487.104,17	-

La imposición a largo plazo se ha realizado en Banco Marenostrum (BMN) por importe de 487.104,17 euros y vencimiento anual prorrogable y se encuentra pignorada en garantía de un aval por importe nominal de 487.104,17 euros ante el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María correspondiente a la licencia de obra para el proyecto de aparcamiento Pozos Dulces.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

(Euros)	2016	2015
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	60.000,00	-
Cientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 11)	835.626,73	-
	895.626,73	-

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(Euros)	2016	2015
Caja	553,58	978,58
Cuentas corrientes a la vista	6.185.050,08	2.183.022,13
Saldo final	6.185.603,66	2.184.000,71

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos excepto las derivadas de la elegibilidad de los conceptos de gasto por la parte correspondiente a los fondos aportados por la iniciativa JESSICA.

8. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

El capital de la Sociedad está compuesto por 9.477.216 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, indivisibles, ascendiendo el capital social a 9.477.216 euros. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado mediante aportaciones dinerarias y no dinerarias por los socios fundadores, de la siguiente forma: Impulsa El Puerto, S.L.U. suscribe 4.738.608 participaciones sociales. En pago de dichas suscripciones aporta a la Sociedad los terrenos registrados en el epígrafe de Inmovilizado material (Nota 5). El Fondo AC Jessica Andalucía, F.C.R. suscribe 4.738.608 participaciones mediante aportaciones dinerarias.

Como se ha señalado, la reducción de capital acordada el 30 de septiembre de 2016, dentro del acuerdo global de cancelación del proyecto de Plaza de Toros, por importe de 5.112.202,00 euros, está pendiente de formalización a la fecha.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los Socios de la Sociedad eran los siguientes:

(Euros)	2016	2015
Impulsa El Puerto, S.L.U.	4.738.608,00	4.738.608,00
AC Jessica Andalucía, F.C.R.	4.738.608,00	4.738.608,00
	9.477.216,00	9.477.216,00

El gestor establecido en la escritura de constitución de la Sociedad para la participación que ostenta AC Jessica Andalucía, F.C.R. era Ahorro Corporación Desarrollo, S.G.C.E.C.R, S.A. No obstante, con motivo de la reestructuración de los negocios considerados no estratégicos por el Grupo Ahorro Corporación, entre ellos, la división de gestión de activos de infraestructuras, en 2015 se cedió la gestión del Fondo a la sociedad gestora GED Capital Development, S.G.E.I.C., S.A. Posteriormente, desde el 21 de julio de 2016 la gestión recae en la sociedad GED Infraestructure, S.G.E.I.C., S.A.

9. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	Derivados y otros		Total	
	2016	2015	2016	2015
Pasivos financieros a largo plazo				
Débitos y partidas a pagar	6.587.355,27	767.625,50	6.587.355,27	767.625,50
	6.587.355,27	767.625,50	6.587.355,27	767.625,50
Pasivos financieros a corto plazo				
Débitos y partidas a pagar	83.687,01	663.311,10	83.687,01	663.311,10
	83.687,01	663.311,10	83.687,01	663.311,10
	6.671.042,28	1.430.936,60	6.671.042,28	1.430.936,60

Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:

(Euros)	Derivados y otros		Total	
	2016	2015	2016	2015
Pasivos financieros a largo plazo				
Deudas a largo plazo	1.863.746,15	767.625,50	1.863.746,15	767.625,50
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 11)	4.723.609,12	-	4.723.609,12	-
	6.587.355,27	767.625,50	6.587.355,27	767.625,50
Pasivos financieros corrientes				
Proveedores	1.452,00	1.452,00	1.452,00	1.452,00
Acreedores varios	82.235,01	661.859,10	82.235,01	661.859,10
	83.687,01	663.311,10	83.687,01	663.311,10
	6.671.042,28	1.430.936,60	6.671.042,28	1.430.936,60

Deudas a largo plazo

Gestión y Ejecución de Obra Civil, S.A., empresa adjudicataria de la construcción de los aparcamientos, otorgó a la Sociedad con fecha 23 de diciembre de 2013 un crédito de 2.930.000 euros con la finalidad de hacer frente a los gastos de desarrollo del proyecto de construcción y explotación de aparcamientos y el aplazamiento de determinadas porcentajes de avance de obra.

Durante los ejercicios 2014, 2015 y 2016 se produjeron sucesivas novaciones del mencionado crédito con el fin de adecuarlo a las circunstancias del proyecto. La última novación, de fecha 30 de septiembre de 2016, se produce dentro del acuerdo global de cancelación del proyecto de Plaza de Toros y se establece un importe máximo del crédito de 3.580.897,02 euros, dividido en dos tramos: un tramo A de 2.500.000 euros, y un tramo B de un máximo de 1.080.897,02 euros.

La fecha de vencimiento del tramo A es el 30 de diciembre de 2024 y el periodo de carencia terminará el 30 de junio de 2018. El principal del tramo A del crédito dispuesto en cada momento devengará intereses diariamente con un tipo de interés fijo anual de 1,50%. Los intereses serán pagados los días 30 de junio y de diciembre de cada año. Los intereses devengados por el importe dispuesto hasta la fecha de Recepción Provisional de la obra serán capitalizados por un importe de 110.000 euros. El gasto correspondiente a los intereses devengados y no vencidos del tramo A al 31 de diciembre de 2016 es de 67.625,50 euros (13.872,37 euros en 2015).

La fecha de vencimiento del tramo B se establece en 4 meses desde la Recepción Provisional de la obra (prevista para el segundo trimestre de 2018). El principal del tramo B del crédito devengará unos gastos financieros fijos establecidos en 106.000,00 euros. El gasto correspondiente a los intereses devengados y no vencidos al 31 de diciembre de 2016 del tramo B es de 19.875,00 euros (0 euros en 2015).

Al 31 de diciembre de 2016 el saldo del crédito asciende a 1.843.871,15 euros (767.625,50 euros en 2015).

El detalle de los vencimientos anuales del crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	Saldo
2017	-
2018	1.330.197,02
2019	322.636,00
2020	333.754,00
2021 y siguientes	1.594.310,00
	3.580.897,02

Adicionalmente, como se ha mencionado en la nota 5, la Sociedad ha recibido financiación de la iniciativa JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas, Apoyo Europeo Conjunto a la Inversión Sostenible en Áreas Urbanas) cuyos fondos tienen su origen en el Fondo Europeo de Desarrollo Regional ('FEDER') a través del otorgamiento de un préstamo participativo por parte de GED JESSICA Andalucía, S.A. (inicialmente otorgado por AC JESSICA Andalucía FCR y cedido posteriormente a la anterior con fecha 30 de septiembre de 2016) por importe de 7.201.702,22 euros, además de la participación en capital descrita en la nota 7 anterior. El acuerdo global de 30 de septiembre de 2016 establece la obligatoriedad de GED JESSICA Andalucía, S.A. de realizar una nueva disposición del préstamo participativo por importe de 2.556.101,00 euros en el momento que reciba ese mismo importe procedente del reembolso de participaciones de AC JESSICA Andalucía, F.C.R. con motivo de la reducción de capital pendiente acordada.

Por tanto, el importe del Contrato de Construcción financiado con cargo a la iniciativa JESSICA asciende a 9.384.209,72 euros.

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	2016	2015
Proveedores	1.452,00	1.452,00
Acreeedores varios	82.235,01	661.859,10
	83.687,01	663.311,10

El epígrafe de Acreeedores varios a 31 de diciembre de 2015 incluía saldos mantenidos con Impulsa El Puerto, S.L.U. correspondientes a gastos incurridos por esta para la puesta en marcha del proyecto por importe de 589.018,23 euros además de los honorarios por los servicios de gestión prestados acumulados por importe de 94.500 euros.

Con motivo del acuerdo global de 30 de septiembre de 2016, Impulsa El Puerto, S.L.U. renuncia al cobro de gastos incurridos por importe de 298.518,23 euros y adicionalmente asume una serie de partidas relacionadas con el proyecto de Plaza de Toros por importe superior que modifican su posición frente a la Sociedad, pasando a ser deudor de la misma (Nota 11).

A 31 de diciembre de 2016 el saldo de la partida 'Acreeedores varios' tiene reregistrados los importes pendientes de pago a los asesores externos habituales de la Sociedad, la empresa de ingeniería IDOM y el despacho jurídico Gómez-Acebo & Pombo.

10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

(Euros)	2016	2015
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública deudora por IVA/IS a devolver	32.132,47	21.214,29
Organismos públicos deudores por embargo	70.905,89	-
	103.038,36	21.214,29
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	1.557,63	0,90
	1.557,63	0,90

11. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

(Euros)	Domicilio	Naturaleza de vinculación
Impulsa El Puerto, S.L.U.	El Puerto de Santa María, Cadiz	Empresa del grupo
GED JESSICA Andalucía, S.A.	Madrid	Empresa del grupo

11.1 Entidades vinculadas

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

(Euros)	Empresas del grupo	
	2016	2015
Deudas a largo plazo (Nota 9)	4.723.609,12	-

Como se ha mencionado en las notas 5 y 9 anteriores, la Sociedad tiene formalizado un crédito participativo con GED JESSICA Andalucía, S.A. por importe de 7.201.702,22 euros conforme al Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de Junio, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica, y por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1996, de 18 de Diciembre. A 31 de diciembre de 2016 se ha dispuesto un importe de 4.645.601,72 euros (0 euros en 2015).

La fecha de vencimiento es el 31 de diciembre de 2029. El principal del crédito dispuesto en cada momento devengará intereses diariamente con un tipo de interés anual de Euribor 12 meses + 6,50% más una remuneración variable equivalente al 10% sobre el importe que exceda 1.052.737,61 euros de la cifra de EBITDA de la Sociedad. Los intereses serán pagados el día 15 de julio de cada año. En el caso de que en la fecha de pago de intereses no hubiera tesorería suficiente una vez atendidos todos los pagos anuales de la Sociedad los intereses devengados y no satisfechos, serán objeto de capitalización como aumento del principal del crédito, y seguirá devengando nuevos réditos, conforme al artículo 317 del Código de Comercio. Los intereses devengados y no vencidos al 31 de diciembre de 2016 asciende a 78.007,40 euros (0 euros en 2015). Por tanto, el saldo vivo de la mencionada financiación participativa es de 4.723.609,12 euros (0 euros en 2015).

(Euros)	Empresas del grupo	
	2016	2015
Cientes (Nota 6)	835.626,73	-

El saldo de la partida 'Clientes' recoge el saldo deudor de la Sociedad frente a su socio Impulsa El Puerto, S.L.U. a 31 de diciembre de 2016. Las principales partidas de este saldo la componen conceptos considerados sobrecostos de conformidad con el Acuerdo de Inversión y Socios establecido por la Sociedad, entre ellos, las más relevantes, la indemnización acordada con Gyocivil por la modificación del alcance del Contrato de Construcción por importe de 437.800,85 euros y el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) correspondiente a la obra de Pozos Dulces por importe de 250.018,33 euros.

A 31 de diciembre de 2016 no se han realizado transacciones con entidades vinculadas.

11.2 Administradores y alta dirección

Durante el ejercicio 2016 los miembros del Consejo de Administración no han devengado remuneración alguna.

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

A 31 de diciembre de 2016 no existían anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

En relación con los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

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

Administrador	Sociedad participada	Cargo/Función
D. Javier David de la Encina Ortega	Impulsa El Puerto, S.L.U.	Presidente
D. Javier Zabala Murua	GED Capital	Consejero
D. Víctor Macías Hernández	GED Capital	Consejero

12. OTRA INFORMACIÓN

12.1 Honorarios de auditoría

Los honorarios abonados en el ejercicio al auditor de cuentas son los siguientes:

(Euros)	2016	2015
Auditoría de Cuentas Anuales	5.000,00	5.000,00

12.2 Información sobre medioambiente

La Sociedad no ha incurrido en el ejercicio en gastos e inversiones significativos relacionados con la protección y mejor de medioambiente.

13. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

A la fecha de redacción de esta memoria, sin perjuicio de las modificaciones que se deriven de la formalización de la reducción de capital acordada el 30 de septiembre de 2016 enunciadas en la presente Memoria no se ha producido hecho alguno que pueda ocasionar la modificación de las cuentas anuales que se formulan.

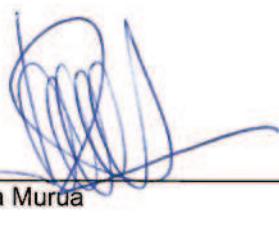
El Puerto de Santa María (Cádiz) a 27 de marzo de 2017.



D. Javier David de la Encina Ortega
Presidente



D. Victor Macías Hernández



D. Javier Zabala Murúa

27 de marzo de 2017

A la atención de Miguel Ángel Zarzuela:

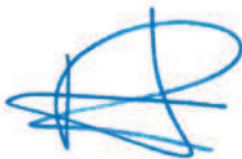
De acuerdo con su solicitud y en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas de Impulsa Aparca, S.L. Indicamos a continuación la documentación pendiente al día de hoy, cuya recepción es necesaria para la emisión de nuestro informe de auditoría.

Documentación:

- Original de las Cuentas anuales abreviadas firmadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.
- Original de la Carta del Secretario firmada.
- Original de la Carta de Manifestaciones de la Dirección firmada.
- Conclusión de la Revisión de nuestro Departamento Técnico.
- Actualización de los procedimientos de revisión de hechos posteriores.
- Respuestas de las siguientes entidades financieras (BSCH y Banco Mare Nostrum).

Así mismo le adjuntamos a la presente, el borrador de nuestro informe de auditoría que estaría sujeto a los puntos anteriores.

Atentamente,



Luis Rosales López de Carrizosa
Socio- Director