

# **Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.**

Notas explicativas a los estados financieros  
intermedios  
Segundo semestre de 2018  
31 de diciembre de 2018

# **Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.**

Notas explicativas a los estados financieros intermedios  
Segundo semestre de 2018  
31 de diciembre de 2018

## **1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD.**

La Sociedad se constituyó el 25 de enero de 1974 por tiempo indefinido, cambiando a su denominación actual con fecha 23 de junio de 2003. Su domicilio social, en régimen de arrendamiento operativo (véase Nota 7), está sito en Valencia, calle Caballeros nº 20.

Su objeto social consiste en:

- a) La adquisición, promoción, explotación, gestión, administración, dirección, disfrute, enajenación, prestación de servicios y asesoramiento de todo tipo, y en todas sus formas, de construcciones, urbanizaciones, concesiones administrativas y servicios en general, en su todo o en parte.
- b) La adquisición, explotación agrícola, deportiva, lúdica o de cualquier índole; así como la gestión, administración, disfrute, arrendamiento, dirección, enajenación, prestación de servicios y asesoramiento sobre todo tipo de fincas rústicas, terrenos e instalaciones.
- c) La adquisición, disfrute, gestión, administración, dirección, asesoramiento y enajenación de toda clase de bienes inmuebles, valores y activos mobiliarios por cuenta propia, de participaciones en cualquier tipo de empresas y negocios, así como su afianzamiento.

En las actividades mencionadas quedan excluidas todas aquellas sujetas a legislaciones especiales.

Las actividades relacionadas pueden ser realizadas por la Sociedad total o parcialmente de modo indirecto, mediante su participación en otras sociedades y empresas con objeto análogo, tanto en España como en el extranjero.

En el ejercicio 2018 la principal actividad operativa de la Sociedad ha consistido en la gestión y tenencia de valores y participaciones en el capital social de otras entidades, en la prestación de servicios de asesoramiento y consultoría, así como en el arrendamiento de inmuebles y fincas.

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas en relación con su patrimonio, su situación financiera y sus resultados. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS NOTAS EXPLICATIVAS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2018.**

- a) *Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.*

Estas notas explicativas del segundo semestre de 2018 han sido aprobadas por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera

que le es aplicable, establecido en:

- Ley de Sociedades de Capital cuyo texto refundido se aprobó mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, Código de Comercio y restante legislación mercantil que es de aplicación.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- Normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

**b) *Imagen fiel.***

Estas notas explicativas del segundo semestre de 2018 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2018, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha.

**c) *Principios contables no obligatorios aplicados.***

Los principios y criterios contables aplicados para la elaboración de estas notas explicativas son los que se resumen en la Nota 4 de esta memoria. No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han aprobado estas notas explicativas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen efecto significativo en dichas notas explicativas. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

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

La información contenida en estas notas explicativas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad.

En la elaboración de las presentes notas explicativas 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 vida útil de los activos intangibles, activos materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 4-a, 4-b y 4-c).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 4-d y 4-f).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4-f).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 4-i).
- La recuperación de los activos por impuesto diferido (véase Nota 4-g).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

*e) Comparación de la información.*

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

*f) Agrupación de partidas.*

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

*g) Cambios en criterios contables.*

Durante el ejercicio 2018 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2017.

*h) Corrección de errores.*

En la elaboración de las presentes notas explicativas no se ha identificado error alguno por importe significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2017.

*i) Importancia relativa.*

En la elaboración de las presentes notas explicativas y al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, -de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad-, ha tenido en cuenta el concepto de importancia relativa.

### **3. APLICACIÓN DEL RESULTADO.**

La propuesta de aplicación del saldo de la cuenta “Resultado del ejercicio 2018” (resultado positivo) aprobada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a su formulación en el próximo Consejo de administración y posterior aprobación de la Junta General de Accionistas, es destinarlo a disminuir el saldo negativo del capítulo “Resultados de ejercicios anteriores”.

No existen limitaciones para la distribución de dividendos.

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

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las notas explicativas del ejercicio 2018, de acuerdo con las contenidas en el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

*a) Inmovilizado intangible.*

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado, conforme al criterio mencionado

en la Nota 4-d. Dichos activos que corresponden a aplicaciones informáticas, se amortizan en función de su vida útil.

*Aplicaciones informáticas.*

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de la página web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de tres años.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 la amortización acumulada de dichos activos, - que siguen en uso normal-, asciende a 2.235 euros y 2.229 euros, respectivamente, estando totalmente amortizados bienes por importe de 2.235 y 2.016 euros, respectivamente.

**b) Inmovilizado material.**

El inmovilizado material se halla valorado a su coste de adquisición, actualizado de acuerdo con las disposiciones del Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio, o a coste de producción, minorados por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4-d). Los incrementos de valor neto son amortizados en los años de vida útil que le restan al bien, mientras que el coste histórico de adquisición se continúa amortizando en igual porcentaje que se venía aplicando hasta la fecha.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Figuran como mayor valor del "Inmovilizado material", todos los costes relativos a transformación de la explotación agrícola incorporados al proceso productivo mientras estuvieron en curso de realización, así como los costes de renovación de las construcciones e instalaciones que en su caso se efectúan, incluyendo trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	<b>Años de Vida Útil Estimada</b>
Construcciones (con más de 20 años)	16,6-25
Resto construcciones	33,3-50
Instalaciones técnicas	5-12,5
Maquinaria	4-10
Utillaje	4
Otras instalaciones	8,3-20
Mobiliario	10
Equipos de oficina	10

Elementos de transporte	4-5
Plantaciones agrícolas	17-33
Otro inmovilizado material	10

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el importe de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**c) *Inversiones inmobiliarias.***

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4-b, relativa al inmovilizado material.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal en función de la vida útil estimada que oscila entre los 16,6 y 50 años.

**d) *Deterioro de valor de activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias.***

En la fecha de cierre del ejercicio, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si dichos activos han experimentado pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere, -por sí mismo-, flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

En los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 los Administradores de la Sociedad no han identificado indicio alguno relativo a potencial deterioro de su inmovilizado material e inversiones inmobiliarias, dado que las perspectivas con horizonte temporal a corto y medio plazo del plan de negocio elaborado por la Sociedad contempla el progresivo incremento de resultados positivos y generación de liquidez en todas sus líneas de negocio.

**e) *Arrendamientos.***

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de sus condiciones se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 los Administradores de la Sociedad estiman que ninguno de los contratos de arrendamiento suscritos tiene naturaleza financiera al no existir transferencia sustancial de riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

*Arrendamiento operativo.*

En los que la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen y registran en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance de conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables. Dichos costes se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el plazo de duración del contrato, con el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

En los que la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se trata como cobro o pago anticipado y se imputa en la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se ceden o reciben los beneficios del activo arrendado.

**f) Instrumentos financieros.**

*Activos financieros.*

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- i. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- ii. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- iii. Inversiones en el patrimonio de empresas asociadas: se consideran empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa.
- iv. Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

*Valoración inicial*

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

### *Valoración posterior*

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas asociadas se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el patrimonio neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el patrimonio neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, se considera que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se realiza en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad dota las correspondientes pérdidas por deterioro en función del riesgo que presenten las posibles insolvencias con respecto a su cobro.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos.

### ***Pasivos financieros.***

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los créditos no comerciales se clasifican como corrientes o no corrientes en función de si su vencimiento es posterior o anterior a un año desde la fecha del balance. Estos créditos se registran por el importe entregado y la diferencia entre este importe y su valor razonable, en su caso, se contabiliza en la cuenta de pérdidas y ganancias. En cualquier caso, los intereses se imputan a resultados cada ejercicio siguiendo un criterio financiero.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

#### ***Instrumentos de patrimonio.***

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### ***g) Impuesto sobre beneficios.***

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con

cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Dado que la Sociedad cumple los requisitos establecidos por el régimen para empresas de reducida dimensión, el tipo impositivo vigente es del 25%.

**h) Ingresos y gastos.**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo su control efectivo.

Los ingresos por prestación de servicios, se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**i) Provisiones y contingencias.**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las presentes notas explicativas recogen todas las provisiones con respecto a las que se estima que la probabilidad de tener que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las notas explicativas,

sino que se informa sobre ellos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

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

**j) *Indemnizaciones por despido.***

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las presentes notas explicativas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

**k) *Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.***

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es minimizar el impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene impacto medioambiental significativo.

**l) *Transacciones con vinculadas.***

A efectos de la elaboración de las notas explicativas, se entenderá que otra empresa forma parte del Grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para grupos de sociedades o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

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

**m) *Estado de flujos de efectivo.***

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo

de alteraciones en su valor.

Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y la composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

**n) Estado de flujos de efectivo**

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

**o) Clasificación de saldos entre corriente y no corriente.**

En el balance adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de la explotación, generalmente en plazo no superior a doce meses. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

**5. INMOVILIZADO MATERIAL.**

El movimiento habido durante los ejercicios 2018 y 2017 en los distintos epígrafes de la cuenta del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2018

	Euros			
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Bajas	Saldo Final
Coste:				
Terrenos	537.062,44	-	-	537.062,44
Instalaciones técnicas y maquinaria	127.904,72	3.235,77	-	131.140,49
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	287.625,51	446,60	-	288.072,11

Otro inmovilizado	310.607,46	13.158,65	-	323.766,11
Inmovilizado en curso	221.069,08	1.236,76	-	222.305,84
	1.484.269,21	18.077,78	-	1.502.346,99
Amortización acumulada:				
Instalaciones técnicas y maquinaria	(67.632,25)	(7.098,21)	-	(74.730,46)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(136.334,46)	(14.387,93)	-	(150.722,39)
Otro inmovilizado	(170.609,76)	(11.989,79)	-	(182.599,55)
	(374.576,47)	(33.475,93)	-	(408.052,40)
<b>Saldo neto</b>	<b>1.109.692,74</b>			<b>1.094.294,59</b>

#### Ejercicio 2017

	Euros			
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Bajas	Saldo Final
Coste:				
Terrenos	537.062,44	-	-	537.062,44
Instalaciones técnicas y maquinaria	122.646,19	5.258,53	-	127.904,72
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	287.354,02	271,49	-	287.625,51
Otro inmovilizado	310.607,46	-	-	310.607,46
Inmovilizado en curso	206.628,59	14.440,49	-	221.069,08
	1.464.298,70	19.970,51	-	1.484.269,21
Amortización acumulada:				
Instalaciones técnicas y maquinaria	(61.831,65)	(5.800,60)	-	(67.632,25)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(120.626,46)	(15.708,00)	-	(136.334,46)
Otro inmovilizado	(158.948,67)	(11.661,09)	-	(170.609,76)
	(341.406,78)	(33.169,69)	-	(374.576,47)
<b>Saldo neto</b>	<b>1.122.891,92</b>			<b>1.109.692,74</b>

El capítulo "Terrenos" recoge, básicamente, el coste del suelo de los conjuntos de construcciones e instalaciones que componen las fincas Masía del Carmen y Masía del Francés, ambas sitas en el término municipal de Masarrochos, Valencia.

El saldo del epígrafe "Inmovilizado en curso" a 31 de diciembre de 2018 y 2017 incluye los costes de obras de acondicionamiento y rehabilitación en ejecución en la finca Masía del Francés con objeto de alcanzar un futuro acuerdo de arrendamiento operativo para su uso turístico, de ocio y restauración.

El conjunto de construcciones pertenecientes a la Masía del Carmen es objeto de arrendamiento en el marco del contrato de arrendamiento operativo de prestación de servicios de catering, restauración y eventos sociales suscrito por la Sociedad (véase Nota 7). Esta actividad operativa fue iniciada en el ejercicio 2015.

A 31 de diciembre de 2018 el coste de los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados asciende a 148.025,87 euros, aproximadamente, (128.814,18 euros a 31 de diciembre de 2017, aproximadamente).

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad no tenía adquirido compromiso alguno de inversión en inmovilizado material por importe significativo.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el coste del inmovilizado desglosado por actividades es el siguiente:

Actividad:	Euros			
	2018		2017	
	Valores	Arrendamiento	Valores	Arrendamiento
Terrenos	-	537.062,44	-	537.062,44
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	131.140,49	-	127.904,72
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	8.869,37	279.202,74	8.869,37	278.756,14
Otro inmovilizado	8.578,92	315.187,19	8.578,92	302.028,54
Inmovilizado en curso	-	222.305,84	-	221.069,08
<b>Total</b>	<b>17.448,29</b>	<b>1.484.898,70</b>	<b>17.448,29</b>	<b>1.466.820,92</b>

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 no existían elementos de inmovilizado material sujetos a garantías, hipotecados o entregados en concepto de aval.

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad mantiene suscritas las necesarias y suficientes pólizas de cobertura sobre su inmovilizado material.

## 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS.

El movimiento habido en este capítulo del balance durante los ejercicios 2018 y 2017 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2018

	Euros		
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Saldo Final
Coste:			
Terrenos	1.128,94	-	1.128,94
Construcciones	831.884,46	-	831.884,46
	833.013,40	-	833.013,40
Amortización acumulada:			
Construcciones	(263.322,28)	(22.240,20)	(285.562,48)
	(263.322,28)	(22.240,20)	(285.562,48)
<b>Saldo neto</b>	<b>569.691,12</b>		<b>547.450,92</b>

Ejercicio 2017

	Euros		
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Saldo Final
Coste:			
Terrenos	1.128,94	-	1.128,94
Construcciones	828.976,69	2.907,77	831.884,46
	830.105,63	2.907,77	833.013,40
Amortización acumulada:			
Construcciones	(240.016,93)	(23.304,35)	(263.322,28)
	(240.016,93)	(23.304,35)	(263.322,28)
<b>Saldo neto</b>	<b>590.088,70</b>		<b>569.691,12</b>

El saldo del capítulo "Construcciones" recoge, básicamente, el coste de las construcciones existentes en las fincas Masía del Carmen y Masía del Francés.

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 no existe restricción alguna para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de su explotación, tampoco en relación con los recursos que se derivasen de su posible enajenación, así como ninguna obligación contractual para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o para reparaciones, mantenimiento o mejoras.

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad mantiene suscritas las necesarias y suficientes pólizas de cobertura sobre su inmovilizado material.

A 31 de diciembre de 2018 el coste de los elementos de inversiones inmobiliarias totalmente amortizados asciende a 64.769,20 euros, aproximadamente, (ningún importe a 31 de diciembre de 2017).

## 7. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS.

En su posición de arrendador y propietario, a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad mantiene los siguientes contratos de arrendamiento operativo:

- Con fecha 1 de julio de 1991 la Sociedad suscribió, -con uno de sus Administradores-, contrato de arrendamiento de un edificio sito en la finca Masía del Carmen. El contrato estableció duración inicial de 15 años, prorrogable por periodo adicional de 15 años, con retribución a precio de mercado. La renta devengada durante el ejercicio 2017 por este contrato ha ascendido a 5.400 euros y se presenta registrada en el capítulo "Prestación de servicios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (mismo importe en 2017).

El coste del edificio objeto del arrendamiento se encuentra registrado en el epígrafe "Construcciones" del capítulo "Inversiones inmobiliarias" del balance adjunto (véase Nota 6).

Al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad tiene contratadas con el arrendatario del edificio las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con el contrato en vigor, sin considerar repercusión de gastos comunes, incrementos

futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

<b>Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas</b>	<b>Euros</b>
Menos de un año (Notas 12-a y 13-a)	5.400,00
Entre uno y cinco años	8.100,00
Más de cinco años	-
<b>Total</b>	<b>13.500,00</b>

- Con fecha 26 de febrero de 2014 la Sociedad suscribió contrato de arrendamiento de una zona delimitada de la finca Masía del Carmen comprendiendo conjunto de superficie, construcción, edificación, zona anexa de servicio y jardines. El arrendatario es una empresa dedicada a la realización de eventos sociales, restauración y catering. El contrato tiene duración de diez años con renovación tácita a su vencimiento por periodos de doce meses y posibilidad de resolución unilateral desde el 1 de marzo de 2017, bajo ciertas condiciones. La renta por el derecho de uso del conjunto arrendado comprende precio fijo anual y precio variable en función del volumen de facturación realizado por el arrendatario en el conjunto arrendado.

El importe de arrendamiento devengado durante el ejercicio 2018 ha ascendido a 159.066,97 euros y se muestra registrado en el epígrafe "Prestación de servicios" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 adjunto (155.812 euros en el ejercicio 2017).

- Con fecha 31 de diciembre de 2014 la Sociedad suscribió contrato de arrendamiento de una zona rústica delimitada de la finca Masía del Francés. El arrendatario es una persona física que realiza actividades de cultivo de cítricos. El contrato tiene duración inicial de cinco años, con renovación tácita por idénticos periodos, salvo preaviso de un año por cualquiera de las partes y presenta una serie de compromisos mutuos no significativos.

El importe de arrendamiento devengado durante el ejercicio 2018 ha ascendido a 3.440 euros y se muestra registrado en el epígrafe "Prestación de servicios" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 adjunto (3.010 euros en el ejercicio 2017). Dicho contrato no presenta cuotas de arrendamiento comprometidas significativas.

Durante los ejercicios 2018 y 2017 no se han producido cuotas contingentes reconocidas como ingresos.

En su posición de arrendatario y propietario, a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad mantiene los siguientes contratos de arrendamiento operativo:

- Con fecha 1 de febrero de 2016 la Sociedad suscribió contrato de arrendamiento de las oficinas donde la Sociedad tiene su domicilio social (véase Nota 1). El arrendador es una persona jurídica vinculada. El contrato tenía duración inicial de un año, con renovación tácita por idénticos periodos, salvo preaviso de un mes por cualquiera de las partes.

El importe de arrendamiento devengado durante el ejercicio 2018 ha ascendido a 3.453,47 euros y se muestra registrado en el apartado "Arrendamientos y cánones" del epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 adjunto (3.530,06 euros en el ejercicio 2017). Dicho contrato no

presenta cuotas de arrendamiento comprometidas significativas.

Durante los ejercicios 2018 y 2017 no se han producido cuotas contingentes reconocidas como gastos.

## 8. INVERSIONES FINANCIERAS (LARGO Y CORTO PLAZO) Y EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.

### a) *Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.*

El saldo de este capítulo del balance está integrado por el valor de las participaciones en el capital social de empresas asociadas. Durante los ejercicios 2018 y 2017 no ha habido movimiento alguno en el capítulo "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo".

Libertas 7, S.A., es la única sociedad del conjunto de empresas asociadas referenciadas en el cuadro anterior cuyas acciones cotizan en mercados regulados (Bolsa de Valencia). La cotización media del último trimestre y la de cierre del ejercicio 2018 de Libertas 7, S.A. fue de 1,32 y 1,52 euros por acción, respectivamente (2,19 y 2,19 euros respectivamente por acción en 2017).

Durante el ejercicio 2018 se han devengado dividendos a favor de la Sociedad correspondientes a Libertas 7, S.A. por importe de 91.451,52 euros (60.967,68 euros durante el ejercicio 2017), que se encuentran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios - Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 adjunta (véanse Notas 2-d, 11-a y 12-a).

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se ha constituido provisión por deterioro alguna sobre el valor por el que figuran registradas las participaciones de la Sociedad por no evidenciarse su necesidad como resultado del análisis efectuado.

Ninguna de las sociedades asociadas descritas presenta operaciones interrumpidas en los ejercicios 2018 y 2017, y sus resultados de explotación no difieren significativamente de los resultados del ejercicio. Tampoco en dichos ejercicios se ha percibido o devengado dividendos de dichas Sociedades asociadas, excepto por el indicado de Libertas 7, S.A.

En cumplimiento del artículo 155 de Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad ha realizado notificaciones a aquellas sociedades en las que mantiene porcentaje de participación en la cifra de su capital social superior al 10%.

### b) *Inversiones financieras a largo plazo.*

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" a 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Naturaleza:	Euros			
	2018		2017	
	Activos Disponibles para la Venta	Préstamos y Partidas a Cobrar	Activos Disponibles para la Venta	Préstamos y Partidas a Cobrar
Instrumentos de patrimonio	26.183,62	-	26.183,62	-

Otros activos financieros	-	1.777,76	-	1.777,76
Provisiones	(10.950,63)	-	(9.286,35)	-
Subtotal	15.232,99	1.777,76	16.897,27	1.777,76
<b>Total</b>		<b>17.010,75</b>		<b>18.675,03</b>

Los activos disponibles para la venta incluyen participaciones minoritarias en empresas no cotizadas. A 31 de diciembre de 2018 una inversión ha sido objeto de deterioro adicional por importe de 1.664,28 euros, por la variación experimentada en su valor razonable. El importe de los dividendos percibidos durante el ejercicio 2018 de dichas empresas ha ascendido a 723,60 euros y se presentan registrados en el capítulo "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 adjunta (mismo importe en el ejercicio 2017).

A 31 de diciembre de 2018, el saldo del epígrafe "Otros activos financieros" está compuesto por fianzas con vencimiento a largo plazo.

**c) Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros.**

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en su Dirección Financiera, que mantiene mecanismos operativos adecuados para el control de exposición a variaciones en tipos de interés, de cambio (no relevante), riesgo de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que pueden tener efecto sobre la Sociedad:

- Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por incumplimiento de obligaciones contractuales asumidas por terceros con la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

La política de la Sociedad no contempla la suscripción de contrato de seguro de crédito sobre sus cuentas a cobrar, considerando su experiencia histórica, la tipología específica de sus clientes y la baja concentración del riesgo de crédito.

A 31 de diciembre de 2018 los saldos de cuentas a cobrar de la Sociedad representan el 0,34% de sus activos (0,33% a 31 de diciembre de 2017).

Los créditos otorgados a empresas asociadas y vinculadas son constituidos por plazo anual, renovables al vencimiento por años adicionales, pudiendo optar a la capitalización de intereses. Dichos préstamos son aprobados por la Dirección Financiera de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2018 y 2017 no hay créditos otorgados a empresas vinculadas ni asociadas.

En el capítulo "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" la Sociedad tiene pendiente de cobro 3.636,41 euros a sociedades y personas vinculadas relativas a la prestación de servicios de consultoría y arrendamiento (37.067,24 euros a 31 de diciembre de 2017).

La Sociedad presenta elevado grado de autofinanciación, cubriendo el resto de sus necesidades financieras, fundamentalmente, mediante financiación prestada por entidades financieras. El balance a 31 de diciembre de 2018

adjunto presenta déficit en su fondo de maniobra de 17.954,48 euros, aproximadamente (121.244,50 euros a 31 de diciembre de 2017). Los Administradores de la Sociedad consideran que la capacidad de generación de liquidez a corto plazo permite la adecuada gestión de sus necesidades financieras a corto y largo plazo.

- Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de saldos líquidos que muestra el balance en el capítulo "Tesorería".

Dado el carácter estable de la actividad operativa de la Sociedad, su Dirección Financiera realiza el seguimiento de las previsiones de tesorería en función de los flujos de efectivo esperados. En función de las circunstancias evalúa la necesidad de obtención de financiación adicional. Asimismo, analiza periódicamente las desviaciones de los flujos de caja previstos con objetivo de identificar posibles incidencias que pudieran afectar a su posición neta de liquidez.

A 31 de diciembre de 2018 la deuda con carga financiera de la Sociedad representa el 0,06% del total del conjunto de su patrimonio neto y pasivos (0,74% a 31 de diciembre de 2017).

Los créditos recibidos por la Sociedad de empresas asociadas y vinculadas son constituidos con renovaciones tácitas a vencimiento por años adicionales, pudiendo optar a la capitalización de intereses. Dichos préstamos son aprobados por la Dirección Financiera de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2018, los préstamos vigentes con empresas asociadas presentan la siguiente composición:

Prestamista	Fecha Concesión	Importe (Euros)	Tipo %	Vto.	Orden Renovación	Fecha última Renov.	Saldo pendiente a 31-12-18 (Euros)
Lampedu, S.A.	05/03/2014	200.000,00	6,50%	05/09/2019	(4ª)	05/09/2018	73.798,65
Portal de la Valldigna, S.A.	09/11/2011	30.500,00	2,06	09/11/2019	(7ª)	09/11/2018	34.581,74
Intereses devengados							5.329,69
<b>Saldo a 31-12-2018</b>							<b>113.710,08</b>

Los gastos financieros devengados durante los ejercicios 2018 y 2017 relativos a los créditos descritos han ascendido a 5.329,69 y 5.054,47 euros, respectivamente, y se presentan en el epígrafe "Gastos financieros - por deudas con empresas del grupo y asociadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

- Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

El riesgo de mercado es la pérdida potencial ante movimientos adversos en las variables de mercado.

La tesorería y endeudamiento de la Sociedad está expuesta al riesgo de tipo de

interés, que podría tener efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

La exposición del endeudamiento con terceros al cierre del ejercicio 2018 está referenciada íntegramente al índice Euribor a 6 meses, revisable semestralmente. De acuerdo con la simulación financiera realizada, una variación del 0,25% en dicho índice, supondría como máximo un aumento o disminución de la carga financiera de la Sociedad de 18,52 euros, aproximadamente, antes de su efecto fiscal.

Asimismo, la actividad de valores, está sujeta a la volatilidad de la cotización de valores negociables. En este sentido, la única inversión cotizada de la Sociedad, Libertas 7, S.A., en base a su cotización al 31 de diciembre de 2018, tendría valor de mercado inferior al coste por el que figura contabilizada en las presentes cuentas anuales en caso de una disminución de cotización alrededor del 39%, aproximadamente.

En el marco del modelo de negocio y operativo formulado, la Sociedad viene adoptando posiciones plenamente conservadoras en la gestión de los riesgos vinculados con participaciones en empresas asociadas, habiendo efectuado escasas operaciones, únicamente con empresas totalmente consolidadas y siguiendo un criterio de prudencia en la gestión de la cartera.

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad no se ve afectada al realizar todas sus operaciones en euros.

La Sociedad sigue la política de no utilizar instrumentos financieros derivados ni realizar operaciones de cobertura.

- Riesgo de información de sociedades participadas:

La Sociedad mantiene buenas relaciones con los Administradores de las sociedades participadas.

**d) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.**

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 el saldo del epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” corresponde, en su práctica totalidad, a saldos líquidos disponibles en cuentas corrientes mantenidas por la Sociedad en entidades financieras de elevada solvencia. Estos saldos financieros están retribuidos a tipos de mercado.

## **9. FONDOS PROPIOS.**

### **Capital social.**

El capital social al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 asciende a 1.521.709 euros, representado por 1.521.709 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta, son ordinarias y están admitidas a cotización en la Bolsa de Valores de Valencia, gozando todas ellas de iguales derechos políticos y económicos.

Las participaciones en capital poseídas por empresas directamente, igual o superior al 10%, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son las siguientes:

<b>Sociedad</b>	<b>% Participación</b>
Desperta - Ferro, S.L.	12,73%
Sambori, S.L.	12,70%
Zaragüell, S.L.	12,70%

#### **Prima de emisión.**

El texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la cuenta “Prima de emisión” para ampliar el capital y no establece restricción específica en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

#### **Reserva legal.**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 esta reserva se encontraba totalmente constituida.

#### **Reserva de Revalorización Real Decreto Ley 7/1996.**

Una vez que la Agencia Tributaria efectuó en el ejercicio 1999 la comprobación del saldo de esta cuenta, la Sociedad puede destinarlo, sin devengo de impuestos, a eliminar resultados contables negativos, tanto los acumulados de ejercicios anteriores como los del propio ejercicio, o los que puedan producirse en el futuro y a ampliación del capital social. A partir del 1 de enero del año 2007 (transcurridos diez años contados a partir de la fecha del balance en el que se reflejaron las operaciones de actualización) puede destinarse a reservas de libre disposición, siempre que la plusvalía monetaria haya sido realizada. Se entenderá realizada la plusvalía en la parte correspondiente a la amortización contablemente practicada o cuando los elementos patrimoniales actualizados hayan sido transmitidos o dados de baja en los libros de contabilidad.

Si se dispusiera del saldo de esta cuenta en forma distinta a la prevista en el Real Decreto-Ley 7/1996, dicho saldo pasaría a estar sujeto a tributación.

El saldo de esta reserva al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 asciende a 121.019,80 euros.

#### **Acciones propias.**

Con fecha 19 de junio de 2007 la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó revocar la autorización al Consejo de Administración de fecha 26 de junio de 2006 para adquirir acciones de la propia Sociedad, y conferir una nueva autorización al Consejo de Administración, por plazo de dieciocho meses, a fin de poder adquirir acciones de la propia Sociedad en la Bolsa de Valores de Valencia, hasta el número máximo de acciones que representasen el 5% del capital social suscrito, al cambio mínimo del nominal y máximo de 150 euros.

Dicha autorización fue renovada en Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada

el 9 de junio de 2008 y posteriormente en Junta General Ordinaria de Accionistas de 22 de junio de 2009, otorgando al Consejo de Administración nueva autorización por plazo de 5 años, a fin de poder adquirir acciones de la propia Sociedad en la Bolsa de Valores de Valencia, hasta el número máximo de acciones que representase el 10% del capital social suscrito en cada momento, al cambio mínimo del nominal y máximo de 150 euros. También se otorgó autorización para enajenar dichas acciones y realizar con ellas cuantos negocios jurídicos estén legalmente permitidos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 146 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

A la finalización de dicha renovación, dicha autorización fue renovada en Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 14 de mayo de 2014, otorgando al Consejo de Administración nueva autorización por plazo de 5 años, a fin de poder adquirir acciones de la propia Sociedad en la Bolsa de Valores de Valencia, hasta el número máximo de acciones que representase el 10% del capital social suscrito en cada momento, al cambio mínimo del nominal y máximo de 150 euros. También se otorgó autorización para enajenar dichas acciones y realizar con ellas cuantos negocios jurídicos estén legalmente permitidos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 146 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad mantenía 19.727 acciones propias, que representan el 1,29% del capital social y un precio de adquisición de 1.444.244,96 euros. Durante los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad no ha realizado operaciones con acciones propias.

#### **Otras reservas.**

La totalidad del saldo de "Reservas voluntarias", incluida la reserva de revalorización Real Decreto Ley 7/1996, que al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 asciende a 10.860.034,93 euros, son de libre disposición.

## **10. DEUDAS A LARGO Y CORTO PLAZO.**

### **Deudas con entidades de crédito.**

El saldo de los capítulos "Deudas con entidades de crédito" del pasivo no corriente y corriente del balance a 31 de diciembre de 2018 recoge el importe pendiente de pago de un préstamo otorgado a la Sociedad en el ejercicio 2017.

Dicha financiación devenga un tipo de interés referenciado a Euribor más diferencial de mercado, tiene garantía de la propia Sociedad y tiene su vencimiento en el ejercicio 2019.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha formalizado un préstamo por importe de 20.000 euros y que ha sido totalmente reintegrado durante el propio ejercicio.

### **Avales y garantías**

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tenía prestado avales por importe de 1.205 euros (mismo importe a 31 de diciembre de 2017).

Los Administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos adicionales para la misma en relación con los mencionados avales que pudieran afectar de forma significativa a las presentes cuentas anuales.

## 11. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL.

### a) *Saldos a largo plazo con Administraciones Públicas.*

El capítulo "Activos por impuesto diferido" del balance de a 31 de diciembre de 2018 recoge créditos fiscales reconocidos y capitalizados por la Sociedad consecuencia de generación de pérdidas fiscales en ejercicios anteriores, deducción por doble imposición, etc. La composición del saldo de dicho capítulo atendiendo a la naturaleza del hecho imponible que lo origina es la siguiente:

Concepto	Importe (Euros)
Deducción doble imposición dividendos	473.076,02
Bases imposables negativas	184.466,20
Otros	6.580,00
<b>Total</b>	<b>664.122,22</b>

Las deducciones pendientes de aplicar anteriormente indicadas, han sido registradas en el epígrafe "Activos por impuesto diferido" del balance adjunto por considerar los Administradores que, -conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad-, es probable que dichos activos sean recuperados en los próximos ejercicios. Los Administradores fundamentan este criterio, -entre otros-, en el hecho de la generación futura de resultados positivos derivados de rendimientos de operaciones financieras de inversión en productos de renta fija y variable, el resultado de la actividad de arrendamientos, la prestación de servicios de asesoramiento y el mantenimiento de políticas de optimización de gastos generales y de estructura.

### b) *Saldos corrientes con Administraciones Públicas.*

La composición de los saldos corrientes con Administraciones Públicas es la siguiente:

#### *Saldos deudores*

	Euros	
	2018	2017
Hacienda Pública, deudora por IVA	2.561,38	2.561,38
Hacienda Pública, deudora por IS	65.228,85	64.301,74
<b>Total</b>	<b>67.790,24</b>	<b>66.863,12</b>

El saldo deudor del capítulo "Hacienda Pública, acreedora por IVA" a 31 de diciembre de 2018 y 2017 tiene su origen, básicamente, en la modificación de la aplicación de la regla de prorata consecuencia de las inversiones en inmovilizado material realizadas durante el ejercicio 2014.

El saldo deudor del capítulo "Hacienda Pública, deudora por IS" a 31 de diciembre de 2018 tiene su origen, básicamente, en el impuesto de sociedades del ejercicio 2018 y 2017.

*Saldos acreedores.*

	Euros	
	2018	2017
Hacienda Pública, acreedora por IRPF y rets.	7.699,10	4.429,53
Hacienda Pública, acreedora por IVA	4.327,84	8,01
Otros	(4.138,68)	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	2.461,58	2.336,90
<b>Total</b>	<b>10.349,84</b>	<b>6.774,44</b>

*c) Conciliación entre resultado contable y base imponible fiscal.*

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente (en euros):

	Ejercicio 2018		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			71.390,58
Diferencias permanentes:			
Deterioro participación	-	1.664,28	1.664,28
Doble imposición de dividendos	-	(92.175,12)	(92.175,12)
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>-</b>	<b>(90.510,84)</b>	<b>(19.120,26)</b>

	Ejercicio 2017		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			37.559,08
Diferencias permanentes:			
Doble imposición de dividendos	-	(61.691,28)	(61.691,28)
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>-</b>	<b>(61.691,28)</b>	<b>(24.132,20)</b>

*d) Conciliación entre resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades.*

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, es la siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Resultado contable antes de impuestos	71.390,58	37.559,08
Impacto diferencias permanentes	(90.510,84)	(61.691,28)

<b>Base Imponible fiscal</b>	<b>(19.120,26)</b>	<b>(24.132,20)</b>
Cuota al 25%: Total ingreso/(gasto) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	4.780,06	6.033,05
<b>Incremento/(Disminución) activo por impuesto diferido</b>	<b>4.780,06</b>	<b>6.033,05</b>

*e) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras.*

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

## 12. INGRESOS Y GASTOS.

*a) Importe neto de la cifra de negocios.*

La totalidad del "Importe neto de la cifra de negocios" corresponde a la actividad ordinaria de la Sociedad, que se realiza en el ámbito territorial español. La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2018 y 2017 distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas (Nota 8-a)	91.451,52	60.967,68
Ventas de subproductos y residuos	5.033,04	4.976,55
Ingresos por asesoramiento	56.543,04	56.543,04
Ingresos por arrendamientos (Nota 7)	167.906,97	164.221,52
<b>Total</b>	<b>320.934,57</b>	<b>286.708,79</b>

El saldo del capítulo "Ingresos por asesoramiento" recoge el importe facturado por servicios de dicha naturaleza en los ejercicios 2018 y 2017 a dos empresas vinculadas y a un accionista.

*b) Aprovisionamientos.*

La composición del saldo de la partida "Aprovisionamientos" que aparece en el debe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2018 y 2017 adjunta, es la siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Trabajos realizados por otras empresas	-	8.865,27
<b>Total</b>	-	<b>8.865,27</b>

*c) Gastos de personal y cargas sociales.*

El saldo del epígrafe "Gastos de personal" de los ejercicios 2018 y 2017 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2018	2017
Sueldos, salarios y asimilados	81.281,49	83.791,68
Seguridad Social	24.634,87	24.461,61
Otros gastos sociales	632,35	518,96
<b>Total</b>	<b>106.548,71</b>	<b>108.772,25</b>

Durante los ejercicios 2018 y 2017 los Administradores no han percibido retribución alguna en concepto de dietas por asistencia a reuniones del Consejo de Administración.

*d) Servicios exteriores.*

La composición del saldo de la partida "Servicios exteriores" que aparece en el debe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2018 y 2017 adjunta, es la siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Suministros	18.505,74	18.927,21
Servicios de profesionales independientes	16.348,84	18.624,42
Otros servicios	10.821,92	12.008,89
Reparaciones y conservación	10.785,21	5.203,70
Servicios bancarios y similares	5.650,71	9.947,75
Primas de seguros	2.883,68	2.791,67
Arrendamientos y cánones	3.485,07	3.834,98
<b>Total</b>	<b>68.481,17</b>	<b>71.338,62</b>

*e) Otros ingresos de explotación.*

El saldo del epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 y 2017 adjunta recoge, principalmente, facturación a arrendatario por costes incurridos por su cuenta.

### **13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.**

#### **a) *Saldos y operaciones con vinculadas.***

A 31 de diciembre de 2018 los saldos a cobrar y a pagar a empresas asociadas y vinculadas se presentan registrados en el capítulo “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” (por los conceptos descritos en la Nota 12-a), por importe de 3.636,41 euros (37.994,79 euros a 31 de diciembre de 2017) y “Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo” del balance adjunto por importe de 113.710,08 euros (108.380,39 euros a 31 de diciembre de 2017) por los conceptos descritos en la Nota 8-c, respectivamente. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2017 la Sociedad mantenía una cuenta a pagar con una sociedad asociada por importe de 253,70 euros, registrada en el capítulo “Acreedores varios” del balance adjunto.

La retribución percibida durante el ejercicio 2018 y 2017 mediante contrato laboral con un empleado de la Sociedad, administrador único de una empresa accionista de la Sociedad, ha ascendido a 15.000 euros en ambos ejercicios.

Las operaciones realizadas por la Sociedad durante los ejercicios 2018 y 2017 con empresas asociadas y vinculadas corresponden a su actividad ordinaria de prestación de servicios de asesoramiento y consultoría (véase Nota 12-a). Así mismo los ingresos y gastos financieros devengados durante los ejercicios 2018 y 2017, por créditos concedidos y recibidos de empresas asociadas y vinculadas se detallan en la Nota 8- c, así como el gasto de arrendamiento detallado en la Nota 7.

#### **b) *Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección.***

Durante los ejercicios 2018 y 2017 los miembros del Órgano de Administración (integrado por tres hombres y una mujer al 31 de diciembre de 2018 y 2017), -que asumen las funciones de Alta Dirección, no han percibido importe alguno por todos los conceptos.

No se han producido indemnizaciones por ceses o despidos de ninguno de los miembros del Órgano de Administración o de dirección de la Sociedad durante el ejercicio.

La Sociedad no ha asumido obligación alguna por cuenta de los miembros del Órgano de Administración. Asimismo, no existe obligación alguna contraída por parte de la Sociedad en materia de pensiones o de pago de primas de seguro de vida, respecto de los miembros antiguos y actuales del Órgano de Administración, ni de su Dirección.

Las actividades realizadas por parte de miembros del Consejo de Administración en las empresas asociadas detalladas en la Nota 8-a de esta memoria no son objeto de detalle dado que bien su actividad principal es diferente a la de la Sociedad (Dibu, S.A. y Portal de Valldigna, S.A.) o no han tenido actividad operativa significativa durante los ejercicios 2018 y 2017.

#### **c) *Desglose de información requerido por del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.***

De conformidad con lo establecido en el artículo 229.3 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, redactado por el apartado diecisiete del artículo único de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, los miembros del Consejo de

Administración de la Sociedad manifiestan no haber realizado durante el ejercicio 2018 y hasta la fecha actual ninguna operación con la propia Sociedad ajena al tráfico ordinario de las sociedades ni fuera de las condiciones normales de mercado. Al cierre del ejercicio 2018 no se han producido situaciones de conflicto, directo o indirecto, de los Administradores o sus personas vinculadas con el interés de la Sociedad.

#### 14. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE.

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad no dispone, de elementos de inmovilizado material destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medioambiente.

Los gastos ordinarios incurridos durante los ejercicios 2018 y 2017 cuyo fin ha sido la protección y mejora del medio ambiente, se encuentran reflejados en la estructura general de costes de la Sociedad, dentro de los correspondientes capítulos que integran las cuentas de gastos de explotación. La Sociedad no ha incurrido en gastos significativos con este destino.

Los Administradores no han considerado necesario efectuar ningún tipo de provisión correspondiente a actuaciones medioambientales por considerar que no existen contingencias relacionadas con su protección o mejora, dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad.

#### 15. OTRA INFORMACIÓN.

##### a) *Personal.*

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2018 y 2017, detallado por categorías laborales y sexos, que no difiere significativamente de la plantilla al cierre del ejercicio, es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Número Medio de Empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	1	-	1
Personal técnico y mandos intermedios	0,50	0,03	0,53
Personal administración	1	-	1
<b>Total</b>	<b>2,50</b>	<b>0,03</b>	<b>2,53</b>

Ejercicio 2017

	Número Medio de Empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	1	-	1
Personal técnico y mandos intermedios	0,5	-	0,5
Personal administración	1	-	1
<b>Total</b>	<b>2,5</b>	<b>-</b>	<b>2,5</b>

## Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.

Informe de Gestión del  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2018.

### RESULTADOS DEL EJERCICIO 2018

En el ejercicio 2018 las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias de Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A. han sido las siguientes:

1. El Área de valores / consultoría refleja unas beneficios de 29 mil euros después de impuestos. El Área de Arrendamientos/ Agrícola salda el ejercicio con unos resultados positivos de 47 mil euros. Dichos resultados suponen la consolidación de los beneficios durante dos ejercicios consecutivos.
2. Los beneficios del ejercicio 2018 se sitúan en un total de 76 mil de euros después de impuestos, con un incremento del 75%, aproximadamente, a los del ejercicio 2017.

Atendiendo a las distintas Áreas de negocio, el beneficio neto de la compañía se desglosa como sigue (en miles de euros):

	2017	2018
Área Valores / Consultoría	(7)	29
Área Arrendamientos	51	47
<b>TOTAL</b>	<b>44</b>	<b>76</b>

### ÁREA DE VALORES - CONSULTORÍA

Se han venido prestando servicios de consultoría a distintas compañías con un nivel de facturación de 57 mil euros, aproximadamente, cifra similar a la del ejercicio 2017. Adicionalmente, durante el ejercicio 2018 se han percibido dividendos por parte de Libertas 7, una de las asociadas, por importe de 91.452 euros.

### ÁREA ARRENDAMIENTOS

Durante el ejercicio 2018 se ha ralentizado al mínimo la actividad agrícola reduciéndola a las tareas de conservación de las plantaciones, árboles e instalaciones con el fin de incorporarlas a la actividad de arrendamientos. Durante el ejercicio 2018 se han acometido trabajos de acondicionamiento de la finca permitiendo consolidar su explotación para la celebración de eventos. Los ingresos obtenidos en el ejercicio de esta actividad han ascendido a 168 mil euros.

Los resultados después de impuestos de este área se consolidan y quedan fijados para este periodo en 47 mil euros en positivo. El objetivo a corto plazo de esta actividad es realizar las inversiones necesarias para la mejora de las instalaciones y servicios para las nuevas actividades en el ámbito citado.

## **EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD PARA EL EJERCICIO 2019**

### **Perspectivas en el Área de Valores - Consultoría**

El año 2019 no se presenta con expectativas muy positivas, será un ejercicio marcado en lo económico por una intensa incertidumbre. El panorama es, en suma, de dudas generalizadas y crecientes, por lo que los empresarios deberán moverse con extremada cautela en 2019. Todo ello, eso sí, sobre la base de un crecimiento que todavía es robusto y un panorama económico mundial donde, si bien se están encendiendo numerosas luces naranjas de advertencia, todavía no han saltado las luces rojas. Y es que, pese a todo, el consenso de previsiones globales todavía apunta para 2019 a un crecimiento mundial netamente superior al 3%, aunque no es descartable que estas previsiones puedan volver a revisarse a la baja, como ya ha sucedido varias veces. En consecuencia, pensamos que nuestras cotizadas en este ámbito comiencen el año con una política de inversiones prudente, acotando riesgos e invirtiendo en empresas más sólidas en la actual fase de crecimiento. Paralelamente, se están analizando diferentes opciones de inversión que puede resultar especialmente interesante implementar en el momento adecuado. Con estas perspectivas esperamos que se consoliden los ingresos vía dividendos de nuestras asociadas.

Esperamos seguir prestando los servicios de consultoría a diferentes compañías en el ámbito de nuestra experiencia financiera de gestión, que nos permitirán generar nuevos ingresos.

### **Perspectivas en el Área Arrendamientos**

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, esperamos que el consumo se reactive con fuerza y se incrementen los niveles de ingresos con la actividad de ocio y eventos, que rentabilicen las importantes inversiones realizadas en los inmuebles mantenidos. Con este escenario, Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A., de momento, mantiene determinadas plantaciones, con un mínimo coste, buscando otro tipo de rentabilidad para las fincas.

En el conjunto de la Sociedad, en 2019 se consolidarán nuestras inversiones en empresas cotizadas y en participaciones. Asimismo, por lo que respecta al Área Arrendamientos, el objetivo es aumentar la rentabilidad del patrimonio, incidiendo sobre los costes e incrementando los ingresos.

## **APLICACIÓN DE RESULTADOS Y RETRIBUCIÓN AL ACCIONISTA**

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas de Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A., destinar a disminuir el saldo negativo del capítulo "Resultados de ejercicios anteriores", los 76 mil euros de beneficios obtenidos en el ejercicio.

## **INFORMACIÓN ADICIONAL**

### **1.- Acciones propias.**

Las acciones propias se valoran a su precio de adquisición, constituido por el importe total satisfecho o que deba satisfacerse por la adquisición, más los gastos inherentes a la operación, o valor de mercado, cuando éste sea menor. Como valor de mercado se considera el valor de cotización inferior entre la cotización oficial media del último trimestre del ejercicio y la cotización al cierre del ejercicio.

A 31 de diciembre de 2018, la sociedad mantiene una autocartera de 19.727 acciones propias en su poder, lo que representa un 1,2964% del capital social de Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.

A la fecha de elaboración de las notas explicativas, el Consejo de Administración no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias antes indicadas.

## **2.- Utilización de instrumentos financieros.**

Durante el ejercicio 2018 no se han utilizado instrumentos financieros.

## **3.- Descripción de los principales riesgos e incertidumbres**

Las actividades de Finanzas e Inversiones Valencianas y, por lo tanto, sus operaciones y resultados, están sujetos a riesgos del entorno en el que se desarrollan y, en todo caso, a factores exógenos como son la situación macroeconómica, la evolución de los mercados, principalmente bursátiles, y la incorporación y desempeño de sus competidores en el ámbito agrícola y de arrendamiento de las fincas.

La gestión de riesgos en Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A. se basa en los siguientes principios:

1. **Ámbito de aplicación.** Los principios y la política de riesgos definida se aplican a la totalidad de áreas y departamentos de la empresa en los que exista capacidad de influir directamente en la toma de decisiones por parte del Órgano de Administración.

2. **Conocimiento del negocio.** La gestión de riesgos es fomentada y desarrollada por cada una de las áreas y por todos los departamentos de la sociedad, al ser ellos los mejores conocedores de la naturaleza de los factores de riesgo y los promotores de las prácticas que mejor mitigan sus consecuencias.

3. **Centralización.** La trascendencia de las decisiones en la sociedad requiere establecer, de forma centralizada, la política de gestión de riesgos, los procedimientos de medición de los mismos y los límites de exposición. En este sentido, el desarrollo de la función de gestión de riesgos no se realiza de manera independiente a la propia gestión del negocio, coordinándose ambas por el Director de la sociedad, bajo la supervisión de la Presidenta.

4. **Globalidad.** La gestión de riesgos abarca la identificación, la medición, la gestión y el control de todos los factores de riesgo que afectan a la actividad de la compañía, para poder optimizar así el uso de las técnicas de cobertura de los riesgos y posibilitar un análisis más eficiente, teniendo en cuenta las correlaciones existentes entre los distintos tipos de riesgos.

Los principales riesgos que pueden afectar a la situación de la compañía son los siguientes:

Internos:

- Riesgo de crédito por el impago de clientes en las operaciones de arrendamiento.
- Riesgo operacional derivado de la propia actividad de la compañía.
- Riesgos legales, derivados de la adecuación de la normativa aplicable

Externos:

- En cuanto a la actividad arrendamientos existe el riesgo de mercado, debido a la competencia en el sector.
- Riesgo de mercado bursátil, como consecuencia de la volatilidad en la cotización de valores negociables.
- Riesgo financiero, derivado de la fluctuación de los tipos de interés y la inflación.
- Riesgo de información de sociedades participadas.

#### 4.- Información sobre el personal de la sociedad.

El número medio de empleados durante el ejercicio, distribuido por categorías y género, ha sido el siguiente:

	Número Medio de Empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	1	-	1
Personal técnico y mandos intermedios	0,5	0,03	0,53
Personal administración	1	-	1
<b>Total</b>	<b>2,5</b>	<b>-</b>	<b>2,53</b>

#### 5.- Información sobre medioambiente e investigación y desarrollo

La Sociedad, en la realización de sus proyectos e inversiones, tiene en cuenta de manera prioritaria el impacto medioambiental de los mismos.

Las investigaciones que realiza la sociedad lo son en el ámbito puramente financiero y agrícola.

#### 6.- Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.

Con respecto a lo establecido en la legislación sobre periodo de pago a proveedores, indicamos que, la política de pagos general de la Sociedad cumple con la normativa de morosidad en vigor, si bien, puede haber excesos en diversos pagos. La Sociedad continúa haciendo sus mejores esfuerzos para reducir dicho exceso, de forma que se cumplan los plazos establecidos en la referida normativa en todas las transacciones a la mayor brevedad posible. Entre otros, la Sociedad ha implementado medidas dirigidas a reducir el periodo de pago a proveedores. Dichas medidas se centran en reducir los periodos de proceso de recepción, comprobación, aceptación, y contabilización de las facturas (potenciación del uso de medios electrónicos y tecnológicos), así como en la mejora del procedimiento de resolución de incidencias en dichos procesos.

#### HECHOS POSTERIORES

Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de aprobación de este Informe de Gestión no se han producido acontecimientos importantes a destacar en este documento.

Valencia, 18 de febrero de 2019