



Madrid a 30 de octubre de 2019

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) Nº 596/2014 sobre el abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Torimbía SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “Torimbía”) pone en conocimiento lo siguiente:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.
- Estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad, www.torimbía.es

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones pudieran precisar.

Atentamente,

D. Javier Fernández-Ordás Abarca
Presidente del Consejo de Administración de
TORIMBIA SOCIMI, S.A.



**Torimbia Socimi, S.A. y
Sociedades Dependientes**

Informe de Revisión Limitada
sobre Estados Financieros
Intermedios Resumidos Consolidados
al 30 de junio de 2019

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de Torimbia Socimi, S.A. por encargo de los administradores:

Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante, los estados financieros intermedios) de Torimbia Socimi, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el balance consolidado al 30 de junio de 2019 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Torimbia Socimi, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil."

DELOITTE, S.L.



Pablo Hurtado March

22 de octubre de 2019



**Torimbía Socimi, S.A. y
Sociedades Dependientes**

Estados financieros Intermedios
Resumidos Consolidados
correspondientes al período de seis
meses terminado el 30 de junio de
2019

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2019
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible		117.395	118.836	FONDOS PROPIOS	Nota 10	45.243	49.270
Otro inmovilizado intangible		2	2	Capital		45.471	50.498
Inmovilizado material	Nota 4	1.257	1.271	Reservas de la Sociedad Dominante		38.266	38.003
Terrenos y construcciones		1.204	1.212	Reservas en sociedades consolidadas por integración global y puesta en equivalencia		2.354	1.980
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		26	31	Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante		(8.988)	(8.988)
Inmovilizado en curso y anticipos		27	28	Resultado consolidado del ejercicio		(518)	4.246
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	112.878	113.929	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	Nota 10	(1.228)	(1.228)
Inversiones en empresas del Grupo y Asociadas no corrientes	Nota 7,3	395	410				
Inversiones financieras no corrientes	Nota 7,1	1.878	2.339				
Instrumentos de patrimonio		981	1.014				
Préstamos y cuentas a cobrar no disponibles para negociación		997	1.325				
Activos por impuesto diferido		885	885				
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Provisiones no corrientes	Nota 18	91.612	94.227
				Pasivos financieros no corrientes	Nota 11,1	88.916	2.952
				Deudas con entidades de crédito		87.742	89.401
				Otros pasivos financieros		1.174	87.821
				Otros pasivos no corrientes		2	1.580
				Pasivos por impuesto diferido		1.872	2
							1.872
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Existencias	Nota 8	21.588	26.511	Pasivos financieros corrientes		2.128	1.950
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		442	474	Deudas con entidades de crédito	Nota 11,1	1.057	1.057
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		336	388	Otros pasivos financieros		1.003	1.003
Administraciones Públicas deudoras		248	292	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Clientes empresas del grupo y asociadas		28	44	Acreedores comerciales		54	54
Deudores varios	Nota 15,2	21	13	Administraciones Públicas acreedoras		519	789
Inversiones financieras corrientes	Nota 7,2	39	34	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas		236	542
Periodificaciones corrientes		1.626	3.928	Otros acreedores		247	247
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9	20	6	Otros pasivos corrientes	Nota 15,2	3	-
				TOTAL PASIVO CORRIENTE		33	-
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		552	4
						138.983	145.347

Las Notas 1 a 19 y los anexos forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

	Notas	30/06/2019	30/06/2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 14.1	3.947	4.764
Otros ingresos de explotación		407	226
Variación de existencias de productos terminados y en curso de producción	Nota 8	(32)	(4)
Gastos de personal	Nota 14.2	(658)	(966)
Sueldos, salarios y asimilados		(586)	(879)
Cargas sociales		(72)	(87)
Otros gastos de explotación		(1.362)	(1.363)
Otros gastos de gestión corriente		(1.362)	(1.363)
Amortización del inmovilizado	Notas 4 y 5	(2.020)	(2.017)
Reversión neta y resultado por enajenaciones de activos		-	1
Otros resultados		199	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		481	641
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	Nota 7.3	209	214
Ingresos financieros		19	254
Gastos financieros		(1.055)	(1.093)
Diferencias de cambio		-	46
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		(172)	(168)
Derivados	Nota 11.3	(172)	(168)
RESULTADO DE FINANCIERO		(999)	(747)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(518)	(106)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(518)	(106)
OPERACIONES INTERRUMPIDAS-			
Resultado del ejercicio procedentes de operaciones Interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO [Beneficio / (Pérdida)]		(518)	(106)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	Nota 7.1	-	-
Resultado integral total		(518)	(106)
Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		(518)	(106)
Resultado del ejercicio atribuible a accionistas minoritarios		-	-
Resultado integral atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		(518)	(106)
Resultado integral atribuible a accionistas minoritarios		-	-

Las Notas 1 a 19 y los anexos forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INTERMEDIO CONSOLIDADOS

(Miles de Euros)

	30/06/2019	30/06/2018
Resultado consolidado del periodo	(518)	(106)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado	-	-
Total transferencias al estado de resultado consolidado del periodo	-	-
Total Ingresos y gastos reconocidos	(518)	(106)
a) Atribuido a la Sociedad dominante	(518)	(106)
b) Atribuido a intereses minoritarios	-	-

Las Notas 1 a 19 y los anexos forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.



TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO

(Miles de Euros)

	Capital Social	Reservas de la Sociedad Dominante		Reservas en Sociedades consolidadas por Integración Global		Acciones y Participaciones de la Sociedad Dominante	Resultado Atribuible a la Sociedad Dominante	Ajustes por Cambio de Valor	Total	Total Patrimonio Neto
		Reserva Legal	Otras Reservas	Integración Global	Método de la Participación					
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	15.357	3.071	34.932	1.774	106	(8.988)	4.246	(1.228)	50.498	49.270
Resultado del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019:	-	-	-	-	-	-	(518)	-	(518)	(518)
Aplicación del resultado	-	-	3.773	193	280	-	(4.246)	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	(3.511)	-	-	-	-	-	(3.511)	(3.511)
Otros movimientos	-	-	1	1	-	-	-	-	2	2
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2019	15.357	3.071	35.195	1.968	386	(8.988)	(518)	(1.228)	46.471	45.243

Las Notas 1 a 19 y los anexos forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

	Capital Social	Reservas de la Sociedad Dominante		Reservas en Sociedades consolidadas por Integración Global		Acciones y Participaciones de la Sociedad Dominante	Resultado Atribuible a la Sociedad Dominante	Ajustes por Cambio de Valor	Total	Total Patrimonio Neto
		Reserva Legal	Otras Reservas	Integración Global	Método de la Participación					
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2018	15.357	3.071	48.879	1.773	162	(8.988)	47.127	(1.179)	107.381	106.202
Resultado del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2018:	-	-	-	-	-	-	(106)	-	(106)	(106)
Aplicación del resultado	-	-	47.182	1	(56)	-	(47.127)	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	(81.129)	-	-	-	-	-	(81.129)	(81.129)
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2018	15.357	3.071	34.932	1.774	106	(8.988)	(106)	(1.179)	46.146	44.967

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019
(Miles de euros)

	Notas	30/06/2019	30/06/2018
ACTIVIDADES CONTINUADAS -			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		776	(12.367)
Resultado consolidado antes de Impuestos		(518)	(106)
Ajustes al resultado-		2.820	2.763
Amortizaciones del inmovilizado	Notas 4 y 5	2.020	2.017
Otros gastos e ingresos		(199)	-
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de activos	Notas 4 y 5	-	(1)
Ganancias/Pérdidas de entidades valoradas por el método de la participación		(209)	(214)
Ingresos financieros	Nota 14.2.a	(19)	(254)
Gastos financieros	Nota 14.2.b	1.055	1.093
Diferencias de cambio		-	(46)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 11	172	168
Variación neta en los activos/pasivos-		(716)	(13.396)
(Aumento)/Disminución de existencias	Nota 8	32	-
(Aumento)/Disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		47	(202)
(Aumento)/Disminución de otros activos corrientes		-	(189)
(Aumento)/Disminución de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		(389)	(1.434)
(Aumento)/Disminución de otros pasivos corrientes y no corrientes		(406)	(11.571)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(810)	(1.618)
Pagos de intereses		(831)	(1.081)
Cobros de intereses		19	7
Impuestos sobre las ganancias cobrados / (pagados)		2	(544)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		1.918	47.967
Inversiones-		(955)	(162)
Activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias	Nota 5	(955)	(2)
Inversiones financieras		-	(160)
Desinversiones-		2.873	48.129
Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	30.434
Inversiones financieras		2.649	35
Activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias		-	22
Empresas del Grupo y asociadas	Nota 15	-	17.638
Cobros de dividendos		224	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(5.250)	(47.389)
Pagos por instrumentos de patrimonio -		(2.844)	(49.515)
Pago de dividendos	Nota 15	(2.844)	(49.515)
Variaciones en-		(2.406)	2.126
Otros pasivos no corrientes		(1.931)	-
Deudas con entidades de crédito	Nota 11.1	(475)	(475)
Otros pasivos financieros	Nota 11.1	-	(688)
Empresas del Grupo y asociadas	Nota 15	-	3.289
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	2
AUMENTO/DISMINUCIÓN BRUTA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES POR OPERACIONES CONTINUADAS		(2.556)	(11.777)
ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS -			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		21.720	37.709
Efectivo o equivalentes clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		19.164	25.932

Las Notas 1 a 19 y los anexos forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Torimbía Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2019

1. Información general sobre el Grupo y su Sociedad Dominante

1.1. Actividad del Grupo Consolidado

El Grupo consolidado Torimbía, en adelante el "Grupo", está constituido por Torimbía Socimi, S.A. en adelante "la Sociedad Dominante", y sus sociedades dependientes (véase Anexo I), siendo su principal actividad el arrendamiento de inversiones inmobiliarias.

La Sociedad Dominante, se constituyó bajo la denominación social de "Tecu, S.A." en España, de conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas el 16 de julio de 1966. Con fecha 29 de abril de 1975 se procedió a modificar su denominación social por la de Inmolevante, S.A. Con fecha 25 de noviembre de 2016, en el marco de la operación de fusión por absorción entre Inmolevante, S.A. y Torimbía, S.L. se procedió nuevamente a modificar su denominación social. Con fecha 18 de junio de 2019, con motivo de su salida al Mercado Bursátil Alternativo (MAB) (véase Nota 19), la Sociedad Dominante cambió su denominación social siendo TORIMBIA SOCIMI, S.A.

Su domicilio social se encuentra en Paseo Pintor Rosales número 18, 28008, Madrid.

El 24 de junio de 2016, la Sociedad Dominante, mediante decisión del entonces Accionista Único decidió optar por la aplicación del régimen fiscal especial para Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) previsto en la ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos retroactivos desde el periodo impositivo iniciado con fecha 1 de diciembre de 2015.

Con fecha de 26 de febrero de 2018, mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante, se acordó por unanimidad, y al amparo del artículo 13.d) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, renunciar a la aplicación del régimen especial SOCIMI, lo cual tuvo efectos fiscales desde el ejercicio en el que se ejercitó.

El 5 de septiembre de 2018, la Sociedad Dominante, mediante acuerdo de la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas decidió optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial para Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) previsto en la ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos retroactivos desde el periodo impositivo iniciado con fecha 1 de enero de 2018 (véase Anexo II).

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
2. La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
3. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplen los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.
4. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.



Las actividades enumeradas anteriormente, podrán ser desarrolladas asimismo por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo directo y mediante su participación en otras sociedades mercantiles de análogo objeto social, quedando excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales y que no queden cumplidos por esta Sociedad Dominante.

En la actualidad, la actividad de la Sociedad Dominante consiste, principalmente, en el arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

El 18 de junio de 2019, la Sociedad Dominante, mediante acuerdo de la Junta General Universal de Accionistas ha aprobado por unanimidad, entre otros, los siguientes acuerdos:

- Aprobación de la solicitud de incorporación de las acciones de la Sociedad Dominante al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) en el segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- Conversión de las acciones de la Sociedad Dominante en anotaciones en cuenta.
- Cambio de denominación de la Sociedad Dominante de Torimbia, S.A. a Torimbia Socimi, S.A.
- Modificación de los Estatutos Sociales para adaptarlos a la nueva denominación y a las exigencias requeridas por el MAB.

El 24 de julio de 2019, con efectos desde el 26 del citado mes, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. ha acordado incorporar la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante al MAB en el segmento de SOCIMI. Habiendo sido designados Renta 4 Corporate, S.A. y a Renta 4 Banco, S.A. como asesor registrado y proveedor de liquidez, respectivamente.

Las cuentas anuales individuales de Torimbia Socimi, S.A. (Sociedad Dominante), y las cuentas anuales consolidadas de Torimbia S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2018 fueron formuladas por el Consejo de Administración el 21 y 27 de marzo de 2019 respectivamente, y aprobadas por las Juntas Generales de Accionistas celebradas el 4 y 29 de abril de 2019, respectivamente.

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados

2.1 Bases de presentación

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "Información financiera intermedia" y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

2.2 Imagen Fiel

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Torimbia, han sido formuladas por los administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 22 de octubre de 2019. Asimismo, los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido sometidos a revisión limitada por parte del auditor de cuentas.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.



Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen los estados financieros intermedios resumidos consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

2.3 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

2.3.1. Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Las políticas contables adoptadas por el Grupo son consistentes con las del ejercicio anterior y el correspondiente periodo de información intermedio.

El Grupo ha adoptado en el presente ejercicio las normas aprobadas por la Unión Europea cuya aplicación no era obligatoria en 2018:

- NIIF 16: "Arrendamientos".
- Modificación a la NIIF 9: "Características de cancelación anticipada con compensación negativa".
- CINIIF 23: "Incertidumbre sobre tratamientos fiscales".
- Modificación a la NIC 28: "Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos".
- Ciclo anual de mejoras 2015-2017:
 - o Modificación a la NIIF 3: "Combinaciones de negocios".
 - o Modificación a la NIIF 11: "Negocios conjuntos".
 - o Modificación a la NIC 12: Impuesto sobre beneficios".
 - o Modificación a la NIC 23: "Costes por intereses".
- Modificación a la NIC 19: "Modificación, reducción o liquidación de un plan".

Dichas normas no han tenido efectos significativos sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados, ni sobre la situación financiera del Grupo.

2.4 Moneda de presentación

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan en miles de euros, que es la moneda funcional del grupo.

2.5 Responsabilidad de la información, estimaciones realizadas y fuentes de incertidumbre

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante.

En estos estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo se han utilizado estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas (ratificadas posteriormente por sus administradores) para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- La recuperación de los activos por impuesto diferido.
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros
- El cálculo de provisiones y evaluación de contingencias.
- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. No obstante, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas, lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8.



2.6 Principios de consolidación aplicados

2.6.1 Empresas dependientes (véase Anexo I)

Se consideran empresas dependientes aquellas sociedades incluidas en el perímetro de consolidación en las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, ostenta la gestión por tener la mayoría de los derechos de voto en los órganos de representación y decisión y tiene capacidad para ejercer control; capacidad que se manifiesta cuando la Sociedad Dominante tiene facultad para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad participada con el fin de obtener beneficios de sus actividades.

Los estados financieros intermedios resumidos de las empresas dependientes se consolidan con las de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas que son significativos han sido eliminados en el proceso de consolidación.

La participación de los socios minoritarios en el patrimonio y resultados del Grupo se presentan respectivamente en los capítulos "Intereses minoritarios" del balance intermedio resumido consolidado. Al 30 de junio de 2018 y al 30 de junio de 2019, el Grupo no presenta intereses minoritarios.

Los resultados de las entidades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

2.6.2 Empresas asociadas (véase Anexo I)

Se consideran empresas asociadas aquellas sobre las que el Grupo tiene capacidad para ejercer una influencia significativa; aunque no ejerce el control.

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados, las empresas asociadas se valoran por el método de la participación; es decir, por la fracción de su valor neto patrimonial que representa la participación del Grupo en su capital, una vez considerados los dividendos percibidos y otras eliminaciones patrimoniales. Al 30 de junio de 2019, el Grupo registra una única participación contabilizada por el método de la participación por importe de 395 miles de euros registrados bajo el epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas no corrientes" (véase Nota 7.3).

2.6.3 Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el periodo de seis meses acabado el 30 de junio de 2019 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del grupo consolidado.

2.6.4 Diferencias de primera consolidación

En la fecha de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en dicha fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el período de adquisición.

Las diferencias de primera consolidación relacionadas con la adquisición del control de Inmolevante, S.A. producida en el ejercicio de once meses terminado el 30 de noviembre de 2015 fueron asignadas como mayor valor de las inversiones inmobiliarias por valor de 29.110 miles de euros.



2.7 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado del resultado integral, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo intermedios resumidos consolidados 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 explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

3. Normas de valoración

Las políticas contables aplicadas guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio financiero anterior.

Las partidas excepcionales se presentan y describen de forma separada en las correspondientes notas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados cuando ello es necesario para proporcionar una mejor comprensión del resultado del Grupo. Se trata de partidas significativas de ingresos o gastos que se han presentado de forma separada debido a la importancia de su naturaleza o importe.

4. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 han sido los siguientes:

	Miles de Euros							
	Saldo a 01/01/2018	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Saldo a 30/06/2018	Adiciones / Dotaciones	Saldo a 31/12/2018	Adiciones / Dotaciones	Saldo a 30/06/2019
Coste:								
Terrenos y construcciones	1.623	-	-	1.623	-	1.623	-	1.623
Instalaciones técnicas,y maquinaria	280	-	-	280	-	280	-	280
Otro inmovilizado material	248	26	(48)	226	3	229	-	229
	2.151	26	(48)	2.129	3	2.132	-	2.132
Amortización acumulada:								
Terrenos y construcciones	(395)	(8)	-	(403)	(8)	(411)	(8)	(419)
Instalaciones técnicas,y maquinaria	(245)	(3)	-	(248)	(3)	(251)	(3)	(254)
Otro inmovilizado material	(237)	(4)	43	(198)	(1)	(199)	(3)	(202)
	(877)	(15)	43	(849)	(12)	(861)	(14)	(875)
Valor neto	1.274			1.280		1.271		1.257

Al 30 de junio de 2019, el Grupo registra dentro del epígrafe de inmovilizado material, principalmente, los terrenos y construcciones donde se ubica la sede social de la Sociedad Dominante ubicada en la Calle Pintor Rosales, 18, Madrid, cuyo valor neto contable al 30 de junio de 2019 asciende a 1.201 miles de euros, y garantiza préstamos hipotecarios del Grupo (véanse Notas 11.1 y 13). El valor neto contable de los terrenos asciende a 1.200 miles de euros al 30 de junio de 2019.

El valor razonable de las oficinas de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2019, calculado sobre la base de la tasación realizada por Ibertasa, S.A. de fecha 30 de noviembre de 2018 utilizando el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja, es superior a su valor neto contable.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como las posibles reclamaciones que se le pueden

presentar por el ejercicio de su actividad, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

No se han producido movimientos relevantes durante el primer semestre de 2019.

5. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 han sido los siguientes:

	Miles de euros						
	Saldo 01/01/2018	Adiciones / Dotaciones	Saldo 30/06/2018	Adiciones / Dotaciones	Saldo 31/12/2018	Adiciones / Dotaciones	Saldo 30/06/2019
Coste:							
Terrenos	84.017	-	84.017	-	84.017	-	84.017
Construcciones	141.383	-	141.383	264	141.647	955	142.602
	225.400	-	225.400	264	225.664	955	226.619
Amortización acumulada:							
Construcciones	(34.106)	(2.003)	(36.109)	(2.003)	(38.112)	(2.006)	(40.118)
	(34.106)	(2.003)	(36.109)	(2.003)	(38.112)	(2.006)	(40.118)
Deterioro	(79.210)	-	(79.210)	5.587	(73.623)	-	(73.623)
Valor neto	112.084		110.081		113.929		112.878

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe al 30 de junio de 2019 son las siguientes:

- Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.
- Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.
- Local comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.
- Edificio Calle Goya 24, Madrid.
- Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.
- Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.

Las altas del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 se corresponden principalmente a la obra que la Sociedad Dominante está realizando en el activo sito en la Calle Serrano, 88. En la actualidad dicho inmueble se encuentra sin inquilino, dado que se encuentra en pleno desarrollo de obras para reacondicionar el inmueble.

Al 30 de junio de 2019 todos los activos registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias garantizan préstamos hipotecarios (véanse Notas 11.1 y 13).

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden, en su totalidad, con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye de la siguiente manera:

	Metros cuadrados / nº plazas	
	31/12/2018	30/06/2019
Hotelero	21.989	21.989
Oficinas	9.234	9.234
Comercial	2.651	2.651
Total m²	33.874	33.874
Nº plazas de parking	105	105
Total plazas	105	105

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2019, calculadas sobre la base de tasaciones realizadas por Sociedad de Tasación, S.A. e Ibertasa, S.A. con fecha 30 de noviembre de 2018, utilizando el método comparativo de mercado, el descuento de flujos de caja y el valor real de transacción asciende a 153.185 miles de euros. En este sentido, el Grupo registró, durante el ejercicio 2018 reversión neta de deterioro de las inversiones por importe de 5.587 miles de euros.

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen indicios de deterioro ni de reversión que afecten en los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2019.

Las tasaciones fueron realizadas en las siguientes fechas:

Tasación	Tasador	Fecha
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2018
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	Ibertasa, S.A.	30/11/2018
Local comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	Ibertasa, S.A.	30/11/2018
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2018
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2018
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2018

Los informes de los tasadores no incluyen ninguna advertencia o limitación que afecte a la valoración.

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 los ingresos derivados de rentas provenientes del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 3.947 miles de euros, siendo 4.764 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 (véase Nota 14.1), encontrándose la práctica totalidad de los inmuebles arrendados excepto el edificio sito en la Calle Serrano 88, que se encuentra desocupado y sobre el que se está realizando una reforma integral. Asimismo, los gastos de explotación directos derivados de reparaciones de dichas inversiones inmobiliarias ascendieron, durante dicho período 174 miles de euros (185 miles de euros en el ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018)

Con fecha 22 de diciembre de 2017 el Grupo procedió a constituir a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. dentro del marco del nuevo contrato de financiación firmado con las mismas (véase Nota 11.1), una prenda de primer rango sobre los derechos de crédito procedentes de la totalidad de los contratos de alquiler de los activos registrados en este epígrafe, adicionalmente la Sociedad Dominante ha firmado una promesa de prenda sobre los derechos de crédito derivados de nuevos contratos.



El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias, así como las posibles reclamaciones que se le pueden presentar por el ejercicio de su actividad, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 la Sociedad Dominante no tenía obligación contractual alguna para la adquisición, construcción o mejora de sus inversiones inmobiliarias, ni mantenía inversiones inmobiliarias fuera del territorio nacional. Si bien, derivado del contrato de financiación descrito con anterioridad, la Sociedad Dominante debe mantener en óptimo estado los inmuebles de su propiedad, permitiéndose un máximo de 650 miles de euros anuales acumulables en concepto de Capex. La Sociedad Dominante con fecha 11 de diciembre de 2018 recibió, por parte de las entidades financiadoras, autorización para destinar 9.000 miles de euros a la remodelación del edificio sito la calle Serrano, 88. Al 30 de junio de 2019 la obra se encuentra en fase de demolición de parte de la estructura interior del edificio, habiendo asumido la Sociedad Dominante contractualmente, hasta la fecha mencionada, un importe de 192 miles de euros por este concepto no registrados en los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

6. Arrendamientos

El Grupo tiene arrendadas las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 5 a través de contratos de arrendamiento operativos cuyo vencimiento medio se encuentra entre los años 2019 y 2033.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables, son los siguientes:

Arrendamientos Operativos	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	30/06/2018	30/06/2019
Cobros mínimos futuros		
Menos de un año	8.263	6.483
Entre uno y cinco años	24.812	17.850
Más de cinco años	26.988	21.060
	60.063	45.393

El grupo, en posición de arrendatario, tenía suscritos los siguientes contratos de arrendamiento al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019:

	Arrendador	Vencimiento	Renta anual vigente (Miles de Euros)
Garajes Paseo Pintor Rosales, Madrid.	Comunidad de Propietarios	Mensual	9

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 los gastos derivados de los contratos de arrendamiento suscritos por el Grupo en posición de arrendatario han ascendido a 13 miles de euros (21 miles de euros a 30 de junio de 2018).

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, el Grupo tiene comprometidos con los arrendadores alquileres por un importe de 5 miles de euros para el año 2019, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

7. Inversiones financieras no corrientes y corrientes

7.1 Inversiones financieras no corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras no corrientes" es el siguiente (en miles de euros):

Clases	Instrumentos Financieros no corrientes					
	Instrumentos de Patrimonio		Otros activos financieros		Total	
	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019
Activos disponibles para la venta	1.014	981	-	-	1.014	981
Depósitos y fianzas a largo plazo	-	-	1.325	997	1.325	997
Total	1.014	981	1.325	997	2.339	1.978

Activos disponibles para la venta -

El Grupo mantiene inversiones denominadas en dólares estadounidenses y en euros que son gestionadas por J. Safra Sarasin AG y Citibank. De acuerdo a la naturaleza del instrumento financiero, las variaciones de valor razonable según el valor de mercado de las mismas la fecha de finalización del ejercicio se reconocen en el patrimonio neto.

Depósitos y fianzas a largo plazo -

Dentro de la partida "*Depósitos y fianzas a largo plazo*", el grupo tiene registrados depósitos correspondientes al 90% de las fianzas recibidas de los arrendatarios (véase Nota 6) los cuáles han sido entregados en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad Autónoma en la que la Sociedad Dominante desarrolla su actividad.

7.2 Inversiones financieras corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras corrientes" es el siguiente:

Categorías	Miles de Euros	
	Otros activos financieros	
	31/12/2018	30/06/2019
Imposiciones a plazo fijo	3.878	1.572
Otros	50	54
	3.928	1.626

Imposiciones a plazo fijo-

En este epígrafe el Grupo registra una imposición a plazo fijo de importe 1.800 miles de dólares estadounidenses, con vencimiento el 25 de julio de 2019 que devenga un tipo de interés fijo anual del 1,6%.

Durante el primer semestre del ejercicio 2019 el Grupo ha procedido a cancelar un depósito mantenido con Caixabank, S.A. por importe de 2.306 miles de euros que estaba pignorado en garantía de un aval, en cumplimiento de obligaciones de la Sociedad Dominante por la venta de las acciones y participaciones de las sociedades comercializadoras de carburante en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017.

7.3 Participaciones en sociedades contabilizadas por el método de la participación

El movimiento habido en este epígrafe ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo a 31/12/2018	Participación en resultados sociedades puestas en equivalencia 1º semestre 2019	Reparto de dividendos	Saldo a 30/06/2019
Thinkproject Iberia, S.L.	410	209	(224)	395

Al 30 de junio de 2019, el Grupo mantiene una participación del 49% de las participaciones sociales de la sociedad. Las principales magnitudes al 30 de junio de 2019 de esta sociedad se indican en el Anexo I.

Con fecha 2 de abril de 2019, la Sociedad dependiente repartió un dividendo por importe de 224 miles de euros.

8. Existencias

La composición de este epígrafe de los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2018	30/06/2019
Terrenos no urbanizados	324	324
Plazas de garaje y otros	149	117
Anticipo a proveedores	1	1
Total	474	442

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que no es necesario realizar correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Existencias" al 30 de junio de 2019.

Con fecha 2 de febrero de 2019 la Sociedad Dominante ha procedido a la venta de dos activos que ha dado lugar a un beneficio de 18 miles de euros, registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

Adicionalmente, el Grupo tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetas las existencias. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que la cobertura de estas pólizas se considera suficiente para garantizar la recuperabilidad de sus valores contables.

9. Tesorería

El importe registrado en este epígrafe al 30 de junio de 2019 corresponde principalmente al saldo de las cuentas corrientes que el Grupo mantiene en distintas entidades financieras. Las cuentas bancarias se encuentran remuneradas a tipos de mercado.

Al 30 de junio de 2019 no existen restricciones a la disponibilidad de la tesorería del Grupo adicionales a las especificadas por el contrato de financiación (véanse Notas 10.2 y 11.1).

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2018	30/06/2019
Bancos	21.720	19.164
Total	21.720	19.164

Con fecha 9 de abril de 2019 se ha producido el pago del dividendo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 por importe neto de 2.844 miles de euros (3.511 miles de euros de importe bruto).

10. Patrimonio neto y fondos propios consolidados

10.1 Capital social

Al 30 de junio de 2019 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 15.357 miles de euros, representado por 5.119.074 acciones nominativas de 3 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos, estando la totalidad de las acciones pignoras a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. en virtud de una póliza de prendas de primer rango firmada entre los accionistas de la Sociedad Dominante y las citadas entidades financieras el día 22 de diciembre de 2017. Con fecha posterior al cierre de 30 de junio de 2019, esto es el 10 de julio de 2019, se despignoraron las acciones de los accionistas minoritarios que surgen tras la salida al MAB, y 198.829 acciones de la totalidad de la autocartera (véase Nota 19).

Al 30 de junio de 2019 los accionistas con una participación superior al 10% en la Sociedad Dominante son los siguientes:

Accionista	% Participación
Luis Fernández-Ordás Abarca	22,13
Javier Fernández-Ordás Abarca	26,26
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	26,93
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	18,46

Con fecha 25 de junio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un contrato de liquidez con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (Proveedor de Liquidez). En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad Dominante mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad Dominante en el MAB de conformidad con el régimen previsto al respecto por la Circular

7/2017, del 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y SOCIMIs a través del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, "Circular del MAB 7/2017") y su normativa de desarrollo.

10.2 Reserva legal y otras reservas

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Existen restricciones a la distribución de dividendos en relación al contrato de financiación firmado por la Sociedad Dominante con fecha 22 de diciembre de 2017, relacionadas con el valor de los inmuebles en relación con la deuda dispuesta en cada cierre de ejercicio, así como sujeto a que se mantenga un saldo mínimo determinado en las cuentas de tesorería, junto con otras condiciones relacionadas con el cumplimiento de ratios financieros (véase Nota 11.1).

La Sociedad Dominante se encuentra sujeta al régimen SOCIMI descrito en la Nota 1. Este régimen se encuentra regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Debido a ello, la Sociedad Dominante tiene la obligación de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.



10.3 Reservas en sociedades consolidadas

La composición del epígrafe "Reservas en sociedades consolidadas" al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2018	30/06/2019
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	1.774	1.968
Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	106	386
Total reservas de consolidación	1.880	2.354

El movimiento habido en los seis primeros meses del ejercicio 2019 se ha debido principalmente a la distribución de los resultados de las sociedades dependientes del ejercicio 2018.

10.4 Acciones de la Sociedad Dominante

El Grupo posee al 30 de junio de 2019 acciones propias por un importe de 8.988 miles de euros, como consecuencia de la autocartera que poseen la Sociedad Dominante y Corporación Mercantil, S.A. según el detalle el siguiente:

Participaciones en la Sociedad Dominante	Nº de acciones	Miles de Euros	
		Valor Nominal	Importe
Torimbia Socimi, S.A.	271.823	815	7.672
Corporación Mercantil, S.A.U.	46.584	140	1.316
	318.407	955	8.988

Tal y como se describe en la Nota 1, la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante han sido incorporadas al MAB, incluidas sus acciones propias (véase Nota 19).

10.5 Ajustes por cambio de valor

El desglose y naturaleza de los otros ajustes por cambios de valor es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2018	30/06/2019
Activos disponibles para la venta (Nota 7.1)	(1.228)	(1.228)
	(1.228)	(1.228)

Este epígrafe del patrimonio neto consolidado recoge el importe de las variaciones de valor de los activos financieros disponibles para la venta, neto de su efecto impositivo.

10.6 Resultado por acción

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese período.

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de los instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo al cierre del ejercicio. Al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no existen instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo en vigor por lo que el resultado básico y el diluido por acción coinciden.

	Miles de euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Resultado consolidado del ejercicio atribuible a los Accionistas de la Sociedad Dominante	(518)	4.246
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número promedio de acciones ordinarias	5.119.074	5.119.074
	Miles de euros	
Resultado básico por acción	(0,10)	0,82
Resultado diluido por acción	(0,10)	0,82

11. Deudas (largo y corto plazo)

11.1 Deudas con entidades de crédito y Otros pasivos financieros

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" y "Deudas a corto plazo" al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Clases Categorías	Miles de euros					
	Instrumentos financieros					
	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros		Total	
	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019
Débitos y partidas a pagar	87.821	87.742	-	-	87.821	87.742
Depósitos y fianzas recibidos	-	-	1.580	1.174	1.580	1.174
Total largo plazo	87.821	87.742	1.580	1.174	89.401	88.916
Débitos y partidas a pagar	1.003	1.003	-	-	1.003	1.003
Depósitos y fianzas recibidos	-	-	54	54	54	54
Total corto plazo	1.003	1.003	54	54	1.057	1.057
Total	88.824	88.745	1.634	1.228	90.458	89.973

Deudas con entidades de crédito -

La composición de las deudas con entidades de crédito a largo y a corto plazo al 30 de junio de 2019 es la siguiente:

30 de junio de 2019:

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha Concesión / Novación	Fecha Límite Vencimiento	Miles de Euros				Garantía Hipotecaria
				Nominal Dispuesto	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Torimbla Socimi, S.A.:								
Banca March, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	37.926	422	37.526	37.948	Sí
Caixabank, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	52.149	581	51.599	52.180	Sí
Gastos de apertura					-	(1.372)	(1.372)	No
Derivados					-	(11)	(11)	No
Total al 30 de junio de 2019				90.075	1.003	87.742	88.745	

31 de diciembre de 2018:

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha Concesión / Novación	Fecha Límite Vencimiento	Miles de Euros				Garantía Hipotecaria
				Nominal Dispuesto	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Torimbla Socimi, S.A.:								
Banca March, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	38.126	422	37.726	38.148	Sí
Caixabank, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	52.424	581	51.874	52.455	Sí
Gastos de apertura					-	(1.596)	(1.596)	No
Derivados					-	(183)	(183)	No
Total al 31 de diciembre de 2019				90.550	1.003	87.821	88.824	

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte de los epígrafes "Deudas a largo plazo" y "Deudas a corto plazo" al 30 de junio de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros				
	2019 (*)	2020	2021	2022 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	528	950	950	86.317	88.745
Depósitos y fianzas recibidos	54	-	-	1.174	1.228
	582	950	950	87.501	89.973

(*) Estos importes se encuentran registrados en el epígrafe "Deudas a corto plazo" del estado de situación financiera consolidado adjunto. Incluyen 53 miles de euros de intereses devengados y no pagados.

Con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante alcanzó un acuerdo de financiación con las entidades bancarias Banca March, S.A. y Caixabank, S.A., por un importe total de 95.000 miles de euros.

Como garantía de la citada financiación, se constituyeron hipotecas sobre los inmuebles del Grupo (véanse Notas 4 y 5), así como prenda sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante, y de la sociedad dependiente Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal) (véase Nota 19).

El tipo de interés asociado a la financiación está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado.

Los gastos asociados a la formalización de la financiación han supuesto un total de 2.074 y 771 miles de euros, correspondientes a los gastos asociados a la apertura de la citada financiación y de contratación de las coberturas de tipo de interés, respectivamente, que fueron registrados como menor deuda financiera, y son imputados a lo largo de la vida de los préstamos y derivados conforme al criterio del coste amortizado y al criterio del valor razonable, respectivamente.

Los gastos financieros asociados a dicho préstamo durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 han ascendido a 824 miles de euros. Adicionalmente se han registrado 225 miles de euros en concepto de gastos financieros imputados conforme al criterio del coste amortizado (véase Nota 14.2.b).

La Sociedad Dominante ha amortizado principal durante el primer semestre del ejercicio 2019 por un importe de 475 miles de euros.

Al 30 de junio de 2019, los préstamos anteriormente descritos están garantizados mediante hipotecas formalizadas sobre activos materiales e inversiones inmobiliarias del Grupo de acuerdo al siguiente detalle (véanse Notas 4 y 5):

Garantía hipotecaria	Miles de euros			Vencimiento garantía
	Entidad prestamista		Nominal dispuesto	
	Garantía hipotecaria Banca March (42,11%)	Garantía hipotecaria Caixabank (57,89%)		
Inversiones Inmobiliarias:				
Edificio Serrano 88	13.631	18.739	26.690	22/12/2022
Santa Engracia	783	1.076	1.533	22/12/2022
Hotel NH Palacio Conde de Tropa	8.563	11.772	16.766	22/12/2022
Hotel NH Paseo del Prado	7.825	10.757	15.320	22/12/2022
Hotel Urso	7.300	10.035	14.292	22/12/2022
Oficinas Goya 24	7.037	9.675	13.779	22/12/2022
Inmovilizado material:				
Local Pº Pintor Rosales 18	866	1.190	1.695	22/12/2022
Total al 30 de junio de 2019	46.005	63.244	90.075	

El movimiento de la cuenta de deuda con entidades de crédito corresponde a la amortización de principal referido con anterioridad.

11.2 Otros pasivos financieros

En este epígrafe de los estados financieros intermedios resumidos consolidados se encuentran registradas, principalmente las fianzas recibidas de los arrendatarios que, posteriormente, el Grupo tiene la obligación de depositar en, aproximadamente, un 90% en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad en la que desarrolla su actividad (véase Nota 7.1).

El movimiento habido en dicho epígrafe se corresponde principalmente con la devolución de la fianza del edificio Serrano 88.

11.3 Derivados

La Sociedad Dominante contrató en el mes de diciembre de 2017 con las entidades bancarias Banca March y Caixabank instrumentos financieros derivados opciones CAP de tipo de interés por importes de 32.000 y 44.000 miles de euros de valor nominal respectivamente. Los importes satisfechos como gastos y primas de apertura de dichos importes han ascendido a 771 miles de euros. Las variaciones de valor razonable que se han producido en el primer semestre del ejercicio 2019 han ascendido a 172 miles de euros. Dichas variaciones se recogen en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

12. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

Con fecha 18 de septiembre de 2018, la Sociedad Dominante comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI previsto en la Ley de SOCIMIs, en virtud del acuerdo adoptado por unanimidad en la Junta general de accionistas de la Sociedad de día 5 de septiembre de 2018. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMI resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde el 1 de enero de 2018 en adelante.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1.a) de la Ley de SOCIMI, podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial establecido para las SOCIMIs (regulado en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI), aquellas entidades que tengan como objeto social principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

De conformidad con el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, existe la obligación de negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo con respecto a las SOCIMI reguladas en el artículo 2.1.a) de la Ley de SOCIMI.

Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad Dominante, el tipo impositivo aplicable a los efectos del cálculo del Impuesto de Sociedades es del 0%.

12.1 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.

Inspecciones finalizadas

Con fecha 13 de junio de 2017 la Sociedad Dominante fue notificada del inicio de actuaciones inspectoras sobre el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2012, como sucesora de Torimbia, S.L., la que en dicho ejercicio tributó en régimen de grupos de sociedades como cabecera. Con fecha 20 de marzo de 2018, se levantaron actas de sanción, que fueron firmadas en conformidad y en disconformidad, siendo la sanción de 317.734, que fueron provisionados al 30 de noviembre de 2017, según la mejor estimación de los administradores de la Sociedad Dominante.

Actas en conformidad

El resultado de la inspección se basó en las diferencias de tratamiento fiscal encontradas en las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2012. Como consecuencia de ello se regularizaron bases imponibles negativas por importe de 82.132 euros.



Actas en disconformidad

Adicionalmente, el acta de inspección del ejercicio 2012 recoge una propuesta de regularización de las bases imponibles negativas del ejercicio, con motivo de determinados deterioros de inversiones inmobiliarias y gastos imputados no deducibles por importe de 3.186.070 euros, la Sociedad Dominante reclamará en vía administrativa esta resolución.

Los abogados del Grupo consideran remoto que el criterio de la inspección se plasme en una obligación definitiva de pago, motivo por el cual el Grupo no ha registrado importe alguno de las actas levantadas en disconformidad.

Reclamaciones administrativas sobre inspecciones finalizadas

Reclamación económico administrativa actas en disconformidad inspección Impuesto sobre Sociedades 2010-2011:

Con fecha 26 de febrero de 2015, la Sociedad Dominante fue notificada del inicio de actuaciones de comprobación e investigación del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2010 y 2011, y de otros impuestos sobre los que se levantaron actas firmadas en conformidad y en disconformidad.

En este sentido, el acta de inspección de los ejercicios 2010 y 2011 incluyó una propuesta de regularización de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2008 y 2009, con motivo de determinados deterioros de inversiones inmobiliarios y gastos imputados no deducibles por importe de 18.463.862 euros, que fue levantada en disconformidad, por lo que la Sociedad Dominante presentó recurso contra la citada acta de inspección. A la fecha de formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, la Sociedad Dominante se encuentra a la espera de resolución definitiva en vía administrativa.

Los abogados del Grupo consideran remoto que el criterio de la inspección se plasme en una obligación definitiva de pago, motivo por el cual el Grupo no ha registrado importe alguno de las actas levantadas en disconformidad.

Reclamación económico administrativa actas en disconformidad inspección impuesto sobre Sociedades 2011 de Sociedades absorbidas:

Con fecha 9 de marzo de 2016, la Sociedad Dominante fue notificada del inicio de actuaciones de investigación y comprobación de los siguientes impuestos de dos sociedades que Torimbia, S.L. absorbió mediante fusión en el ejercicio 2012.

El 3 de noviembre de 2016 se firmaron actas en conformidad y actas en disconformidad. Respecto a las actas en disconformidad, la AEAT proponía la regularización de bases imponibles negativas por importe de 5.010.524 euros, contra el acuerdo de liquidación, la Sociedad Dominante ha interpuesto reclamación económico-administrativa encontrándose a la espera de su resolución definitiva a la fecha de formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Los abogados del Grupo consideran remoto que el criterio de la inspección se plasme en una obligación definitiva de pago, motivo por el cual el Grupo no ha registrado importe alguno de las actas levantadas en disconformidad.

Como consecuencia de las inspecciones finalizadas, así como de las eventuales inspecciones que pudieran realizarse de los ejercicios abiertos a inspección por parte de las autoridades fiscales, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente, no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, los administradores del Grupo estiman han realizado las provisiones suficientes para cubrir los riesgos, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa al balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2019 adjunto.



13. Garantías, compromisos con terceros y activos y pasivos contingentes

Garantías comprometidas

Al 30 de junio de 2019 el Grupo tiene constituidas garantías hipotecarias a Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. por importe de 109.250 miles de euros (véanse Notas 4, 5 y 11.1) y, adicionalmente, el Grupo constituyó en el mes de diciembre de 2017 prendas de primer rango a las mencionadas entidades financieras sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler y sobre la totalidad de las acciones de la sociedad del Grupo Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal). Adicionalmente la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante se encuentran pignoradas al 30 de junio de 2019 en garantía del cumplimiento de la financiación del Grupo (véanse Nota 10.1 y 11.1).

Tal y como se describe en la Nota 19, todas las acciones en autocartera, así como las correspondientes a los accionistas minoritarios no se encuentran pignoradas, habiendo formalizado una póliza de despignoración con las entidades financieras Banca March y Caixabank, con fecha 10 de julio de 2019.

En el mes de abril de 2019 la Sociedad Dominante procedió a cancelar un aval emitido por Caixabank, S.A. por importe de 2.306 miles de euros.

14. Ingresos y gastos

14.1 Importe neto de la cifra de negocios

La composición de este epígrafe durante el primer semestre de los años 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2018	30/06/2019
Cifra de negocios inmobiliaria:		
Ingresos y servicios inmobiliaria (Nota 5)	4.764	3.947
	4.764	3.947

La bajada de ingresos corresponde al inmueble de la calle Serrano 88. Con fecha 31 de diciembre de 2018 el principal arrendatario del citado inmueble no procedió a la novación del contrato de arrendamiento que mantenía con la Sociedad Dominante y tal como se refiere en la Nota 5, la Sociedad Dominante está procediendo a la remodelación integral del inmueble.

14.2 Gastos de personal

La composición de este epígrafe durante el primer semestre de los años 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2018	30/06/2019
Sueldos, salarios y asimilados	756	497
Indemnizaciones	123	89
Seguridad Social	83	69
Otras cargas sociales	4	3
	966	658

El número medio de personas empleadas por el Grupo, distribuido por sexos y categorías, ha sido el siguiente:



	Nº medio de personas empleadas					
	30/06/2018			30/06/2019		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	2	1	3	1	-	1
Administración	7	5	12	4	5	9
Producción	2	-	2	1	-	1
Nº medio de empleados	11	6	17	6	5	11

El número de personas empleadas por el Grupo al 30 de junio de 2019 y al 30 de junio de 2018, distribuido por categorías y por sexos ha sido el siguiente:

	Nº de personas empleadas					
	30/06/2018			30/06/2019		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	1	-	1	1	-	1
Administración	5	5	10	3	5	8
Producción	1	-	1	2	-	2
Empleados al cierre del ejercicio	7	5	12	6	5	11

15. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Los miembros del Equipo de Dirección de la Sociedad Dominante tienen la consideración de partes vinculadas, por lo que la remuneración de los mismos se recoge en la Nota 15.3.

15.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el primer semestre de los años 2019 y 2018, cuyos efectos no han sido eliminados durante el proceso de consolidación, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	30/06/2018		30/06/2019	
	Ingresos Financieros	Otros Ingresos de Explotación	Otros Ingresos de Explotación	Otros Gastos de Explotación
Sociedades vinculadas:				
Thinkproject Iberia, S.L.	1	4	6	-
Ballota Corp, S.L.U.	-	1	3	(20)
El Pescante Bajo, S.L.	-	-	5	-
Accionistas:				
Luis Fernández-Ordás Abarca	56	-	2	-
Javier Fernández-Ordás Abarca	42	-	3	-
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	41	-	42	-
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	102	-	9	-
	242	5	70	(20)

15.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas durante el primer semestre de los años 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2018	30/06/2019
Créditos y cuentas a cobrar a largo plazo:		
Sociedades vinculadas:		
Thinkproject Iberia, S.L.	13	-
	13	-
Cuentas a cobrar :		
Sociedades vinculadas:		
Thinkproject Iberia, S.L.	-	10
Ballota Corp, S.L.U.	-	1
Accionistas:		
Luis Fernández-Ordás Abarca	-	1
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	-	9
	-	21
Cuentas por pagar:		
Sociedades vinculadas:		
Ballota Corp, S.L.U.	-	3
	-	3

Con fecha 4 de abril de 2019, se acuerda y aprueba en Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2018 por importe bruto de 3.511 miles de euros.

15.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección de la Sociedad Dominante

El total devengado por los miembros del Consejo de Administración, durante el primer semestre de los años 2019 y 2018 ha ascendido a 281 miles de euros y 455 miles de euros en concepto de retribuciones, respectivamente.

Durante el primer semestre de los años 2019 y 2018 ni la Sociedad Dominante ni las sociedades dependientes han asumido obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida por cuenta de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, y no se han satisfecho primas de seguro por responsabilidad de los administradores.

16. Información sobre política medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por lo que respecta a las posibles contingencias que en dicha materia pudieran producirse, los administradores de la Sociedad Dominante consideran que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad suscritas, no teniendo por tanto constituida provisión alguna por este concepto.



17. Información por segmentos

17.1 Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura en función de las distintas líneas de negocio del Grupo.

Segmentos principales o de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre de los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y el 30 de junio de 2018; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En ambos periodos el Grupo centró sus actividades principalmente en dos líneas de negocio, la inmobiliaria y Otros, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a su segmento principal.

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades.



17.2 Información de segmentos principales

	Miles de euros					
	Inmobiliaria		Otros		Total	
	30-jun.-18	30-jun.-19	30-jun.-18	30-jun.-19	30-jun.-18	30-jun.-19
Ingresos:						
Ventas y otros ingresos de explotación	4.990	4.354	-	-	4.990	4.354
Total ingresos	4.990	4.354	-	-	4.990	4.354
Resultados:						
Ingresos financieros	207	19	47	-	254	19
Gastos financieros	(1.084)	(1.055)	(9)	-	(1.093)	(1.055)
Pérdida neta por deterioro de activos	1	-	-	-	1	-
Resultado de entidades valoradas por el método participación	-	-	48	209	48	209
Resultado antes de impuestos	(154)	(725)	47	207	(107)	(518)
Impuestos	-	-	-	-	-	-
Resultado del segmento	(154)	(725)	47	207	(107)	(518)
Resultado atribuible a la Sociedad Dominante	(154)	(725)	47	207	(107)	(518)
Otra información:						
Adiciones y bajas de activos fijos	(20)	955	-	-	(20)	955
Amortizaciones	(2.017)	(2.020)	-	-	(2.017)	(2.020)
Estado de situación financiera:						
Activo-						
Activos por segmentos	145.145	144.543	1.428	10.021	145.971	138.588
Participaciones en empresas asociadas	-	-	344	395	344	395
Activo total consolidado	131.902	144.543	1.772	10.416	146.315	138.983
Pasivo-						
Pasivos y patrimonio por segmentos	131.902	144.543	1.772	10.416	146.315	138.983
Pasivo y patrimonio neto total consolidado	131.902	144.543	1.772	10.412	146.315	138.983

18. Exposición al riesgo

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en sus administradores, los cuales tienen establecidos los dispositivos necesarios para controlar, en función de la estructura y posición financiera del Grupo y de las variables económicas del entorno, la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez recurriendo en caso de necesidad a operaciones puntuales de

cobertura, si bien en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 el Grupo no ha realizado operación alguna de este tipo.

A continuación, se describen los principales riesgos financieros y las correspondientes políticas del Grupo:

Riesgo de crédito

Los principales activos financieros del Grupo son las inversiones financieras a largo y corto plazo, así como los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, inversiones contabilizadas por el método de la participación y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. El Grupo tiene su tesorería con entidades de elevado nivel crediticio. Asimismo, el Grupo no tiene una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros ya que principalmente realiza operaciones singulares con clientes de reconocida solvencia y, con reducidos períodos de cobro.

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 la concentración máxima de riesgo en un cliente es del 52,21% de los ingresos por arrendamiento y todos los contratos contemplan el pago anticipado de la renta del mes corriente.

El Grupo practica las correcciones valorativas sobre los créditos comerciales que se estiman necesarias para provisionar el riesgo de insolvencia, cubriendo los saldos de cierta antigüedad, o en los que concurren circunstancias que llevan a considerarlos de dudoso cobro.

No se han producido movimientos en el deterioro de créditos comerciales desde el 31 de diciembre de 2018 al 30 de junio de 2019.

Riesgo de tipo de interés

El Grupo está expuesto, en relación con su tesorería y activos líquidos equivalentes, así como con su deuda financiera, a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto adverso en sus resultados y flujos de caja.

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, para minimizar este tipo de riesgo, el Grupo tiene con las entidades bancarias Banca March y CaixaBank sendos contratos de cobertura "cap" de tipo de interés por importes de 32.000 y 44.000 miles de euros de valor nominal respectivamente. Los importes satisfechos como gastos y primas de apertura de dichos importes ascendieron a 771 miles de euros (véase Nota 11.3).

Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, éste se concentra principalmente en las inversiones financieras a largo plazo, depósitos a corto plazo y cuenta corriente denominados en dólares estadounidenses y que son gestionados por Safra Sarrasin y por Citibank.

Riesgo de liquidez

La política de liquidez seguida por el Grupo asegura el cumplimiento de los compromisos de pago adquiridos sin tener que recurrir a la obtención de fondos en condiciones gravosas. Para ello se utilizan diferentes medidas de gestión tales como el mantenimiento de facilidades crediticias comprometidas por importe y flexibilidad suficiente y la diversificación de los vencimientos de la deuda.

Al 30 de junio de 2019, el Grupo refleja un fondo de maniobra positivo de 19.460 miles de euros.

Adicionalmente al 30 de junio de 2019, el Grupo registra tesorería no disponible sin autorización de las entidades financieras que han prestado la financiación por importe de 3.000 miles de euros.



Provisiones no corrientes y corrientes

Al 30 de junio de 2019 los saldos de estos epígrafes, así como el movimiento habido son los siguientes:

	Miles de euros				
	Saldo al 30/06/2018	Aplicaciones a su Finalidad	Saldo al 31/12/2018	Aplicaciones a su Finalidad	Saldo al 30/06/2019
Provisiones no corrientes	3.134	(181)	2.952	(2.130)	822
Provisiones corrientes	75	(75)	-	-	-
	3.209	(256)	2.952	(2.130)	822

Las aplicaciones habidas en la partida "Provisiones no corrientes" se corresponden a las obligaciones que asumió el Grupo por la venta de acciones y participaciones de las sociedades comercializadoras de carburante (véase Nota 1), relativas a la adecuación de las estaciones de servicio a la normativa medioambiental vigente en el momento de la venta, y otras obligaciones asumidas por el Grupo frente al comprador.

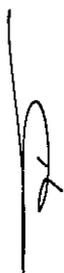
Información cuantitativa

Al 30 de junio de 2019 el Grupo no tiene ninguna cuenta por cobrar garantizada mediante seguros de crédito. Adicionalmente, los préstamos y líneas de crédito concedidos por entidades financieras devengan un tipo de interés variable.

19. Hechos posteriores

Con fecha 26 de julio de 2019 las acciones de la Sociedad Dominante fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) formando parte del segmento SOCIMI.

Del mismo modo, con fecha 10 de julio de 2019 se firmó una póliza de despignoración con Banca March y Caixabank, sobre las acciones de la autocartera, así como las acciones de sus accionistas minoritarios.



Anexo I

Sociedades dependientes

A continuación, se presentan datos sobre las sociedades dependientes de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2019:

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación	% Derechos de Voto Controlados	Miles de Euros			
					Datos de la Entidad Participada (c)			
					Activos	Pasivos	Patrimonio Neto	Beneficio / (Pérdida) del Ejercicio
Corporación Mercantil, S.A.U. (a)	Madrid	Sociedad de cartera	100%	100%	11.732	85	11.647	(2)
Thinkproject Iberia, S.L. (b)	Madrid	Tecnología	49%	49%	1.243	599	644	426

- (a) *Sociedad consolidada por integración global.*
 (b) *Sociedad consolidada por puesta en equivalencia.*
 (c) *Datos no auditados.*



Anexo II

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, de Torimbia Socimi, S.A. (Sociedad Dominante)

Información desglosada en cumplimiento de los requisitos aplicables a la Sociedad Dominante derivada de su condición de SOCIMI de acuerdo a la Ley 11/2009:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre:

	Miles de Euros
Reserva legal	3.071
Otras reservas	(28.010)
Remanente	2.181
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(7.672)
	(30.430)

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2018	Ejercicio terminado el 30/06/2019
Reserva legal	-	-
Otras reservas	41.128	878
Remanente	-	-
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-	-
	41.128	878

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:

	Fecha de aprobación Junta General de Accionistas	Procedente de rentas sujetas al tipo del 0% (miles de euros)	Procedente de rentas sujetas al tipo del 19% (miles de euros)
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	04/04/2019	3.511	0

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores. Con fecha 4 de abril de 2019, se acuerda y aprueba en Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2018 por importe bruto de 3.511 miles de euros.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

La Sociedad no tiene participaciones en capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

La relación de inmuebles destinados al arrendamiento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI es la siguiente:

Inmueble y localización	Fecha de adquisición
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	29/01/1976
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	31/07/2006
Local comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	10/10/1991
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	28/09/1999
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	27/09/2006
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	22/01/2008

Los anteriores activos se encuentran recogidos como inversiones inmobiliarias (véase Nota 5).

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Inmueble y localización	Valor neto contable	Valor de mercado
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	10.849	45.421
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	28.498	28.826
Local comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	1.436	2.660
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	4.351	24.113
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	24.689	25.057
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	26.548	27.108
Total	96.371	153.185

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.



Formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del primer semestre de 2019

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración, en su reunión del 22 de octubre de 2019.

Los administradores manifiestan que, hasta donde alcanza su conocimiento, los estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables y ofrecen una imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades dependientes.

Dicho documento está extendido en 34 hojas, todas ellas firmadas por el Secretario del Consejo, firmando en la última hoja todos los Consejeros.

D. Javier Fernández-Ordás Abarca
Presidente

D. José María Fernández-Daza Alvear
BALLOTA CORP, S.L, Sociedad Unipersonal
Consejero

D. José Luis Gómez González
Consejero

Dña. María del Carmen Fernández-Ordás
Abarca
Consejera

Dña. María Cristina Fernández-Ordás Abarca
Consejera

Dña. María José Zueco Peña
Secretaria del Consejo no consejero