

Madrid, a 30 de abril de 2020

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**” o “**Corona**”), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre 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**”) sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente, publica la siguiente información financiera del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019:

- Informe de auditoría independiente de las Cuentas Anuales consolidadas de la Sociedad correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Cuentas Anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2019 e Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2019.
- Informe de auditoría independiente de las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2019 e Informe de Gestión del ejercicio 2019.
- Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la información financiera de la Sociedad.

Informar que la Sociedad ha revisado el informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno existente.

Se hace constar que, si bien todos los administradores de la Sociedad formularon las mencionadas cuentas anuales individuales y consolidadas el pasado 24 de abril de 2020, las mismas han sido visadas por el vicesecretario no consejero del consejo de administración de la Sociedad, D. Daniel González Pila, debidamente instruido a estos efectos por parte de los consejeros al no estar los mismos presentes en dicha reunión con el fin de preservar la salud de las personas y evitar la propagación del COVID 19. No obstante se hace constar expresamente la conformidad de todos los administradores con las cuentas anuales individuales y consolidadas formuladas en dicha sesión.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.coronapatrimonial.com).

Atentamente,

CORONA PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.

D. Diego San José de Santiago
Consejero

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019 e
Informe de Gestión Consolidado,
junto con el Informe de Auditoría
Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. (la Sociedad Dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Enajenación de activos

Descripción

Tal y como se indica en las Notas 1, 3.4 y 7 de la memoria consolidada adjunta, con fecha 19 de diciembre de 2019, la sociedad Corona Patrimonial SOCIMI, S.A firmó un contrato privado para la venta de la totalidad de las participaciones sociales mantenidas en las sociedades filiales Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U., Chameleon (Esplugues), S.L.U. y Gloin Investments, S.L.U., (sociedades a través de la cuales el Grupo explotaban activos inmobiliarios) a favor de un tercero por importe de 78.721 miles de euros, generándose un resultado positivo de 44.554 miles de euros.

Asimismo, con fecha 31 de mayo de 2019, la sociedad Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U. vendió el edificio a favor de un tercero por importe de 76.493 miles de euros, generándose un resultado positivo de 26.858 miles de euros.

Los resultados positivos netos de gastos asociados fruto de ambas operaciones de venta se han registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Hemos identificado este aspecto como uno de los más relevantes para nuestra auditoría, dada la relevancia de la transacción sobre los estados financieros consolidados del Grupo, y dado que este tipo de operaciones son transacciones complejas, que requieren la aplicación de juicio por parte de los administradores de la Sociedad Dominante.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han incluido, entre otros, el entendimiento de las operaciones realizadas, la obtención y revisión de los contratos de compraventa suscritos entre las sociedades del Grupo y los compradores.

Asimismo, como parte del análisis del registro contable de las operaciones de compraventa, hemos realizado procedimientos de revisión del cobro del importe de efectivo así como la liquidación de los pasivos asociados a los activos enajenados en función de lo acordado entre las partes.

Adicionalmente, también hemos realizado procedimientos de revisión de los gastos asociados a las operaciones para concluir acerca de la clasificación y la integridad de los mismos

Por último, hemos verificado que las Notas 1, 3.4 y 7 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas contienen los desgloses de información necesarios en relación con este aspecto de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad Dominante comunicó el 29 de septiembre del ejercicio 2014 su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI. Por lo tanto, durante el ejercicio 2019, el Grupo se encuentra regulado por 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 (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del citado régimen representa un aspecto más relevante de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los análisis realizados por los administradores de la Sociedad Dominante sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte y la involucración de nuestros expertos internos del área fiscal en el análisis de la razonabilidad de la información obtenida, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Adicionalmente hemos revisado que las Notas 1 y 15, junto con los anexos 1 y 2, de la memoria consolidada del ejercicio 2019 adjunta, contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad del Grupo.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas de Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. (la Sociedad Dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo). Esta descripción, que se encuentra en las páginas 6 y 7 siguientes del presente documento, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Ana Torrens Borràs
Inscrita en el R.O.A.C. nº 17762

24 de abril de 2020

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 20/20/06004

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR
.....
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional
.....

Anexo de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad Dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad Dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad Dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

**Corona Patrimonial
SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre de
2019 e Informe de Gestión Consolidado,
junto con el Informe de Auditoría
Independiente.



CORONA PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2019	31.12.2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2019	31.12.2018
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO	Nota 11	60.266.387	48.575.731
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	-	135.498.932	FONDOS PROPIOS		60.266.387	48.575.731
Terrenos		-	131.646.274	Capital		6.069.842	6.069.842
Construcciones		-	44.308.995	Prima de emisión		24.447.520	24.447.520
Instalaciones Técnicas		-	82.151.128	Reservas y resultados de ejercicios anteriores		(7.235.448)	(7.831.930)
Construcciones en Curso		-	5.110.406	Aportaciones de Socios		24.795.339	24.795.339
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9	-	3.852.658	Resultado del ejercicio		72.689.134	1.094.960
Otros activos financieros		-	3.852.658	Dividendo a cuenta		(60.500.000)	-
				PASIVO NO CORRIENTE		-	24.989.532
				Deudas a largo plazo	Nota 12	-	24.989.532
				Deudas con entidades de crédito		-	23.402.854
				Otros pasivos financieros		-	1.586.678
ACTIVO CORRIENTE		62.908.210	11.029.904	PASIVO CORRIENTE		2.641.823	72.963.573,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		221.580	1.781.783	Deudas a corto plazo	Nota 12	-	69.669.950
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		162.740	1.778.547	Deudas con entidades de crédito		-	69.313.499
Otros Credito con las AAPP	Nota 14.1	58.840	3.236	Otros pasivos financieros		-	356.451
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 17	-	13.340	Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	Nota 17	710.000	1.434.300
Inversiones financieras a corto plazo		487.843	317.500	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.931.823	1.859.323
Otros activos financiero	Nota 9	487.843	317.500	Proveedores	Nota 13	1.715.956	1.387.236
Perfodificaciones a corto plazo		-	596.927	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14.1	215.867	472.087
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		62.198.787	8.320.354	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		62.908.210	146.528.836
TOTAL ACTIVO		62.908.210	146.528.836				

Las Notas 1 a 19 y Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado a 31 de diciembre de 2019.

CORONA PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2019

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 16.1	12.369.350	15.488.811
Prestación de servicios		12.369.350	15.488.811
Aprovisionamientos	Nota 16.2	(5.030.666)	(6.487.010)
Otros gastos de explotación	Nota 16.2	(1.496.967)	(1.308.624)
Servicios exteriores		(1.449.169)	(1.253.959)
Tributos		(47.798)	(54.665)
Amortización del inmovilizado	Nota 7	(1.743.090)	(2.424.360)
Deterioro y resultado por enajenaciones de activos	Notas 3.4 y 7	71.412.330	-
Otros resultados		72.530	(79.752)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		75.583.487	5.189.065
Ingresos financieros		530	-
Gastos financieros		(2.894.883)	(4.094.105)
Por deudas con terceros	Nota 12	(2.894.883)	(4.094.105)
RESULTADO FINANCIERO		(2.894.353)	(4.094.105)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		72.689.134	1.094.960
Impuesto sobre beneficios		-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		72.689.134	1.094.960
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		72.689.134	1.094.960

Las Notas 1 a 19 y Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada a 31 de diciembre de 2019.

CORONA PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO CONSOLIDADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DEL EJERCICIO 2019
(Euros)

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS (I)	72.689.134	1.094.960
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	72.689.134	1.094.960

Las Notas 1 a 19 y Anexos descritos en las notas adjunta forman parte integrante del estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos a 31 de diciembre de 2019.

CORONA PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019
(Euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas y Resultados de ejercicios anteriores	Aportaciones de Socios	Resultado ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2017	6.069.842	24.447.520	(7.965.670)	24.795.339	7.976.776	(6.800.000)	48.523.807
Distribución del resultado del ejercicio 2017	-	-	1.176.776	-	(7.976.776)	6.800.000	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.094.960	-	1.094.960
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	(1.043.036)	-	-	-	(1.043.036)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2018	6.069.842	24.447.520	(7.831.930)	24.795.339	1.094.960	-	48.575.731
Distribución del resultado del ejercicio 2018	-	-	1.094.960	-	(1.094.960)	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	72.689.134	-	72.689.134
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	(498.478)	-	-	(60.500.000)	(60.998.478)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2019	6.069.842	24.447.520	(7.235.448)	24.795.339	72.689.134	(60.500.000)	60.266.387

Las Notas 1 a 19 y Anexos descritos en las notas adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado en el ejercicio a 31 de diciembre de 2019.

CORONA PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		4.462.830	4.331.070
Resultado del ejercicio antes de impuestos		72.689.134	1.094.960
Ajustes al resultado:		(68.847.417)	6.518.465
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 7	1.743.090	2.424.360
- Gastos financieros (+)	Nota 12	2.894.883	4.094.105
- Ingresos financieros (-)		(530)	-
- Deterioro y resultado por enajenaciones de activos (-)	Notas 3.4 y 7	(71.412.330)	-
- Otros ingresos y gastos (+/-)		(72.530)	-
Cambios en el capital corriente		1.515.466	811.750
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		1.560.203	640.539
- Otros activos corrientes (+/-)		596.927	(396.297)
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(641.664)	567.508
- Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)			
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.894.353)	(4.094.105)
- Pagos de intereses (-)		(2.894.883)	(4.094.105)
- Cobros de intereses (+)		530	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		205.797.863	(381.809)
Pagos por inversiones (-)		-	(512.382)
- Inversiones inmobiliarias		-	(512.382)
- Activos Financieros		-	(352.843)
Cobros por desinversiones (+)		202.102.208	-
- Inversiones inmobiliarias	Notas 3.4 y 7	3.695.655	483.416
- Otros Activos Financieros			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(155.382.260)	(1.692.244)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-	-
- Emisión:		-	-
Deudas con empresas vinculadas (+)		-	-
Otros pasivos financieros (+)		-	-
- Devolución y amortización de:		(724.300)	(433)
Deudas con empresas vinculadas (-)	Nota 12	(92.716.353)	(476.612)
Deudas con entidades de crédito (-)	Nota 12	(1.943.129)	(172.163)
Otros pasivos financieros (-)	Nota 11	(60.998.478)	(1.043.036)
Dividendos pagados		-	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		53.878.433	2.257.017
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		8.320.354	6.063.337
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		62.198.787	8.320.354

Las Notas 1 a 19 y Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado a 31 de diciembre de 2019.

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada
correspondiente al ejercicio
anual terminado el 31 de
diciembre de 2019

1. Actividad del Grupo

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. (anteriormente, Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A.U.), en adelante la "**Sociedad Dominante**" o la "**Sociedad**", es una sociedad española con N.I.F. A-87066460, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 22 de julio de 2014, número 1.761 de protocolo; inscrita, al momento de su constitución, en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32.513, folio 188, hoja M-585216, inscripción 1ª. El actual domicilio social de la Sociedad Dominante se encuentra en Travessera de Gracia, número 11, 5ª Planta, 08021 Barcelona.

Con fecha 26 de septiembre de 2014 la Sociedad Dominante elevó a público el acuerdo del antiguo accionista único por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad Dominante al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (la "**Ley SOCIMI**") mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Posteriormente, con fecha 29 de septiembre de 2014, comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 22 de julio de 2014 (fecha de constitución de la compañía), pasando a cotizar en el Mercado Alternativo Bursatil (MAB) con fecha 3 de agosto de 2016.

Con fecha 21 de julio de 2017 la Sociedad Dominante perdió su carácter de unipersonalidad (véase Nota 11.a).

La Sociedad Dominante tiene por objeto social el desarrollo de las siguientes actividades:

- a. *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido.*
- b. *La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**") residentes en España 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.*
- c. *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, representando, al menos, el 80 por ciento del valor del activo, y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios.*
- d. *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre del Reino de España, de Instituciones de Inversión Colectiva*

Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad, y en particular las actividades propias de las sociedades financieras y del mercado de valores. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en registros públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos".

Asimismo, las Sociedades Dependientes tienen por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

La Sociedad Dominante y el grupo de sociedades al que pertenece (el "Grupo" o el "Grupo Corona") no tienen personal empleado a 31 de diciembre de 2019 si bien mantiene un contrato de gestión de negocio con CBRE Real Estate, S.A. (véase Nota 16.2) y con Blackstone Property Management Limited (véase Nota 16.2).

A 31 de diciembre de 2016, el accionista único de la Sociedad Dominante era la sociedad luxemburguesa Chameleon (REIT) Holdco S.à r.l, sociedad de responsabilidad limitada, domiciliada en L-2453, Rue Eugène Ruppert, 2-4, Luxemburgo. Con fecha 21 de julio de 2017, dicho accionista único vendió 61.944 acciones de la Sociedad Dominante en el MAB. Por tanto, desde dicho, día la Sociedad Dominante perdió el carácter de unipersonal. Consecuentemente, la Sociedad Dominante procedió a dejar constancia de dicha pérdida de su carácter de unipersonalidad mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 2 de noviembre de 2017.

La sociedad dominante última española del Grupo es la Sociedad Dominante con domicilio en Barcelona, la cual formulará cuentas anuales consolidadas que serán depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona. La sociedad dominante última del Grupo al que pertenece la Sociedad Dominante y por tanto la sociedad que ostenta el control indirectamente es The Blackstone Group Inc., una sociedad limitada formada en Delaware, Estados Unidos y que cotiza en la Bolsa de Nueva York.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, formuladas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en vigor adoptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por los Accionistas con fecha 26 de junio de 2019 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo Corona, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Legislación aplicable

La Sociedad Dominante y la Sociedad Dependiente listadas a continuación se encuentran acogidas al régimen SOCIMI regulado por la Ley SOCIMI. En concreto, la Sociedad Dependiente que a 31 de diciembre de 2019 se encuentra acogida al régimen SOCIMI (con efectos desde el 1 de enero de 2014) es Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U. (la "**Subsocimi**").

A 31 de diciembre de 2018 estaban adicionalmente las siguientes sociedades dependientes acogidas al régimen SOCIMI:

- Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U.
- Chameleon (Esplugues), S.L.U.
- Gloin Investments, S.L.U.

Sin embargo, con fecha 19 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante procedió a la venta del 100% de las participaciones sociales de las sociedades dependientes indicadas a las entidades IREIT Global y Tikehau Capital SCA.

En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la citada Ley SOCIMI, la Sociedad Dominante y la Sub-SOCIMI forman un grupo SOCIMI. Se establecen los requisitos para las sociedades que opten por el régimen especial de las SOCIMIs, a saber:

1. Obligación de objeto social (para las SOCIMI). Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión.
 - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años

siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones en las entidades descritas en el artículo 2.1.c) afectas a su objeto social principal. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español 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, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de Distribución del resultado. Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, 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:
- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
 - 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 la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán 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.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. 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 en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información. Las SOCIMI y Sub-SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo de las SOCIMI (en este caso la Sociedad Dominante) se establece en 5 millones de euros.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley SOCIMI, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que el Grupo Corona pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que, para alguno de dichos requisitos, se subsane en el ejercicio siguiente. Además, el Grupo Corona estará obligado a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación igual o superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo efectivo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente.

Al cierre del ejercicio 2019, el consejo de administración de la Sociedad Dominante manifiesta que el Grupo Corona cumple con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

3. Bases de presentación de las Cuentas anuales consolidadas

3.1. Marco Normativo y principios contables

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 se han formulado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. y de sus sociedades dependientes habiendo sido preparados de conformidad con:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 31 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

De esta forma, estas cuentas anuales consolidadas muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2019 y del rendimiento financiero consolidado, de sus flujos de efectivo consolidados y de los cambios en el patrimonio neto consolidado correspondientes al ejercicio indicado.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Corona han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y la Subsocimi. Cada sociedad prepara sus cuentas anuales siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones, por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y adecuar éstos a las NIIF-UE.

Los principales criterios contables tomados por el grupo en relación con las opciones que plantean las NIIF han sido:

- Valorar las Inversiones Inmobiliarias por el método de coste menos la depreciación acumulada.
- La cuenta de pérdidas y ganancias se presenta por la naturaleza de sus gastos.

- El estado de flujos de efectivo consolidado se presenta siguiendo el método indirecto.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el consejo de administración de la Sociedad Dominante.

3.2 Imagen Fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la sociedad Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo consolidados del Grupo Corona habidos durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el consejo de administración de la Sociedad Dominante, se someterán a la aprobación por los accionistas de la Sociedad Dominante, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Por su parte, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018, fueron aprobadas por la junta general ordinaria de accionistas el 26 de junio de 2019 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

3.3. Adopción de Normas e Interpretaciones de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2019

Estas cuentas anuales consolidadas se presentan de acuerdo con las NIIF, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas se presentan en la Nota 5.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio 2019 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas en la elaboración de las presentes cuentas anuales:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación Obligatoria Ejercicios Anuales Iniciados a partir de
NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa (publicada en octubre de 2017)	Esta modificación permitirá la valoración a coste amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal.	1 de enero de 2019
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicada en junio de 2017)	Esta interpretación clarifica como aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (publicada en octubre de 2017)	Clarifica que se debe aplicar la NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto a los que no se aplique el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019

NIIF 3 Combinaciones de negocios – Ciclo anual de mejoras 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017)	Adquisición de control sobre un negocio previamente registrado como operación conjunta.	1 de enero de 2019
NIIF 11 Negocios conjuntos – Ciclo anual de mejoras 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017)	Adquisición de control conjunto sobre una operación conjunta, que constituye un negocio.	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto sobre beneficios – Ciclo anual de mejoras 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017)	Registro del impacto fiscal de la retribución de instrumentos financieros clasificados como patrimonio neto.	1 de enero de 2019
NIC 23 Costes por intereses – Ciclo anual de mejoras 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017)	Capitalización de intereses de financiación pendiente de pago específica de un activo listo para su uso.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan (publicada en febrero de 2018)	Clarifica como calcular el coste del servicio para el periodo actual y el interés neto para el resto de un periodo anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.	1 de enero de 2019

El Grupo Corona está aplicando desde su entrada en vigor las normas e interpretaciones señaladas, no habiendo supuesto un cambio significativo con las políticas contables aplicadas.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 ha entrado en vigor en 2019 y sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas actuales. La novedad central de la NIIF 16 radica en que habrá un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).

Desde el punto de vista del arrendador, la contabilización de un contrato que sea o contenga un arrendamiento no cambia significativamente, por lo que se ha concluido que la entrada en vigor de dicha normativa no ha afectado a los Estados Financieros del Grupo.

3.3. Normas no vigentes en el ejercicio 2019

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2019, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, bien porque aún no han sido adoptadas por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones y/o interpretaciones:		
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de "materialidad" (publicada en octubre de 2018)	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de "materialidad" con la contenida en el marco conceptual.	1 de enero de 2020
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7 Reforma de los Tipos de Interés de Referencia (publicada en septiembre de 2019)	Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 relacionadas con la reforma en curso de los índices de referencia.	1 de enero de 2020
No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea⁽¹⁾		
Nuevas normas:		
NIIF 17. Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017) ⁽²⁾	Reemplaza a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2021
Modificaciones y/o interpretaciones:		
Modificación a la NIIF 3 Definición de negocio (publicada en octubre de 2018)	Clarificaciones a la definición de negocio.	1 de enero de 2020
Modificación a la NIC 1: Presentación de estados financieros - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes. (Publicada el 23 de enero de 2020)	Presentación de estados financieros - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2020

(1) El estado de aprobación de las normas por la Unión Europea puede consultarse en la página web del EFRAG.

(2) El IASB ha propuesto su aplazamiento a 1 de enero de 2022 (Borrador de modificación de la NIIF 7 publicado el 26 de junio de 2019).

3.4 Principios de consolidación y sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

Entidades dependientes

Se consideran entidades dependientes, incluyendo entidades estructuradas, aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de las entidades dependientes se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha de adquisición, que es aquella, en la que el Grupo obtiene efectivamente el control de estas. Las entidades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido el control.

En el momento de la adquisición de una Sociedad Dependiente, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una Sociedad Dependiente se registran por sus valores razonables en la 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 la fecha de adquisición.

Todos los saldos y transacciones significativos entre sociedades consolidadas han sido eliminados en el proceso de consolidación.

Las Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2019 y 2018 integradas por el método de integración global, son las siguientes:

31 de diciembre de 2019

Euros (*)									
Sociedad	Domicilio Social	Coste de la Inversión y desembolso pendiente	Deterioro	% Particip.	Objeto Social	Capital Social	Otros componentes del Patrimonio Neto	Resultado del Ejercicio	Dividendo a cuenta
Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L. (Sociedad Unipersonal)	Travessera de Gracia, 11, 5ª planta - 08021 Barcelona	15.083.028	-	100%	Actividades inmobiliarias	941.400	13.912.460	27.229.168	(27.000.000)

(*) Datos obtenidos de los registros contables no auditados de las sociedades.

31 de diciembre de 2018

Euros (*)								
Sociedad	Domicilio Social	Coste de la Inversión y desembolso pendiente	Deterioro	% Particip.	Objeto Social	Capital Social	Otros componentes del Patrimonio Neto	Resultado del Ejercicio
Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L. (Sociedad Unipersonal)	Travessera de Gracia, 11, 5ª planta - 08021 Barcelona	20.631.628	-	100%	Actividades inmobiliarias	941.400	13.890.358	110.509
Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L. (Sociedad Unipersonal)	Travessera de Gracia, 11, 5ª planta - 08021 Barcelona	9.281.193	-	100%	Actividades inmobiliarias	635.500	8.207.075	631.028
Chameleon (Esplugues), S.L. (Sociedad Unipersonal)	Travessera de Gracia, 11, 5ª planta - 08021 Barcelona	16.177.892	-	100%	Actividades inmobiliarias	512.500	13.313.089	258.884
Gloin Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal)	Travessera de Gracia, 11, 5ª planta - 08021 Barcelona	10.531.285	-	100%	Actividades inmobiliarias	622.842	7.099.276	458.868

(*) Datos obtenidos de los registros contables no auditados de las sociedades.

Variaciones del perímetro

La variación del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2019 ha sido la venta de las sociedades Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U., Chameleon (Esplugues), S.L.U. y Gloin Investments, S.L.U. con fecha 19 de diciembre de 2019 por un importe total de 78.720.807 euros, de los que en el momento de la venta 78.232.964 euros fueron cobrados por el Grupo, quedando retenido en concepto de depósito notarial por posibles contingencias un importe de 487.843 euros (véase Nota 9). Dicha operación ha supuesto el registro de un beneficio de 44.554.359 euros recogido en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2019 adjunta.

3.5 Principios contables no obligatorios no aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los administradores de la Sociedad Dominante han formulado estas cuentas anuales consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3.6 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el consejo de administración de la Sociedad Dominante 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 las inversiones inmobiliarias (véase Nota 5.2).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos, principalmente inversiones inmobiliarias (véase Nota 5.3).
- La evaluación de la recuperabilidad de los activos financieros, específicamente de las cuentas a cobrar (véase Nota 5.5.1).
- La evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen Socimi (véase Nota 15).
- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes (véase Nota 5.12).
- La evolución del principio en empresa en funcionamiento (véase Nota 3.7).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, 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.

En la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas se han utilizado estimaciones realizadas por el consejo de administración de la Sociedad Dominante. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2019, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

La Sociedad Dominante analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para las inversiones inmobiliarias mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

Ciertas políticas contables y del Grupo Corona requieren la determinación de valores razonables para activos y pasivos tanto financieros como no financieros, en caso de que corresponda.

Para determinar el valor razonable de un activo o un pasivo, se utilizan, en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles de la jerarquía de valor razonable en función de los datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración, de la siguiente manera:

- Nivel 1: precio cotizado (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivadas de los precios).
- Nivel 3: variables, utilizadas para el activo o pasivo, que no estén basadas en datos de mercado observables (variables no observables).

Si los datos de entrada que se utilizan para medir el valor razonable de un activo o un pasivo pueden ser categorizados en diferentes niveles de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable, correspondiente al nivel del dato de entrada significativo para la medición completa que presente el menor nivel.

El Grupo Corona registra las transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable al final del período en que se ha producido el cambio.

3.7 Principio en empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo Corona mantiene un fondo de maniobra positivo por importe de 60.266.387 euros (fondo de maniobra negativo por importe de 61.934 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

Tal y como se describe en la Nota 7 de las presentes cuentas anuales, durante el ejercicio 2019, el Grupo Corona ha enajenado la totalidad de los activos inmobiliarios que eran de su propiedad.

Sin perjuicio de lo anterior, el consejo de administración de la Sociedad Dominante ha decidido formular las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

3.8 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2019 se presenta, a efectos comparativos con la información de 2018.

3.9 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado consolidado de flujos de efectivo adjuntos, 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 consolidada.

3.10 Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, por ser ésta la moneda funcional del principal entorno económico en el que opera el Grupo Corona.

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019 de la Sociedad Dominante formulada por el consejo de administración de la Sociedad Dominante y que se espera sea aprobada por la junta general de accionistas, es la siguiente:

	Euros
	Ejercicio 2019
A reserva legal	9.796
A dividendo a cuenta	60.500.000
A dividendos	2.238.670
Total	62.748.466

En los últimos 5 ejercicios la Sociedad Dominante ha distribuido los siguientes dividendos:

	Euros				
	2019	2018	2017	2016	2015
Dividendos distribuidos	60.998.478	1.043.036	8.000.000	805.906	-

- Con fecha 30 de junio de 2016 se aprobó la distribución de 805.906 euros de dividendos con cargo al resultado de 2015.
- Con fecha 22 de junio de 2017 el anterior Accionista Único acordó distribuir un dividendo extraordinario en especie por 1.200.000 euros con cargo a prima de emisión. Dicho dividendo en especie se entregó al accionista único por la cesión del derecho de crédito de 1.200.000 euros derivado del contrato de préstamo intragrupo que fue suscrito entre ambas partes en mayo de 2017 por importe total de 8.000.000 euros, de tal modo que este derecho de crédito se extinguía por confusión de derechos.
- Con fecha 22 de junio de 2017 el anterior Accionista Único acordó distribuir un dividendo en especie a cuenta del resultado del ejercicio 2017 por importe de 6.800.000 euros. Dicho dividendo a cuenta en especie se entregó al accionista único por la cesión del derecho de crédito de 6.800.000 euros derivado del contrato de préstamo intragrupo que fue suscrito entre ambas partes en mayo de 2017 por importe total de 8.000.000 euros, de tal modo que este derecho de crédito se extinguía por confusión de derechos.
- Con fecha 29 de junio de 2018 se acuerda la aplicación del resultado positivo del 2017. En dicho acuerdo se adopta una distribución con cargo al resultado de dicho ejercicio por un importe total de 7.843.036 euros. Dado que con fecha 22 de junio de 2017 se acordó, tal y como se ha indicado en el párrafo anterior, distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio 2017 por importe de 6.800.000 euros, el dividendo bruto distribuido ha ascendido a un importe de 1.043.036 euros.
- Con fecha 26 de junio de 2019 se ha acordado la distribución de un importe de 498.478 euros de dividendos con cargo al resultado de 2018.
- Con fecha 24 de diciembre de 2019 se ha acordado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 60.500.000 euros. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas con fecha 31 de diciembre de 2019.

Los estados contables de liquidez provisional, formulados por el consejo de administración de la Sociedad Dominante de acuerdo con los requisitos legales establecidos en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital, y en los que se pone de manifiesto la existencia de resultados y liquidez suficiente para distribuir los dividendos a cuenta, son los siguientes:

Estado contable de liquidez	Euros
Beneficio después de impuestos desde el 1 de enero de 2019 al 20 de diciembre de 2019	60.942.245
Menos dotación requerida a reserva legal	(9.795)
Beneficios distribuibles con cargo al resultado del ejercicio 2019	60.932.450
Saldos de tesorería disponibles a 20 de diciembre de 2019	13.651.345
Cobros previstos a corto plazo por todos los conceptos:	92.972.964
Pagos previstos en el corto plazo por todos los conceptos:	(3.031.800)
Pago por dividendo a cuenta:	(60.500.000)
Previsión suficiente de disponibilidad final de efectivo	43.092.509

4.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad Dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los accionistas.

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 20 de sus estatutos sociales, la Sociedad Dominante estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley SOCIMI (Véase Nota 1).

Estas obligaciones de distribución serán igualmente aplicables a las Sub-SOCIMI.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad Dominante fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

5. Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-UE), así como las interpretaciones en vigor en el momento de formular las presentes cuentas anuales consolidadas, han sido las siguientes:

5.1 Principios de consolidación aplicados

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.

En el proceso de consolidación se han eliminado los saldos, transacciones y resultados entre sociedades consolidadas por integración global.

Homogeneización de partidas.

Los principios y procedimientos de contabilidad utilizados por las sociedades del Grupo Corona se han homogeneizado con el fin de presentar los estados financieros consolidados con una base de valoración homogénea.

Los principios de consolidación más importantes aplicados son los siguientes:

1. Las inversiones y los aumentos en porcentaje de participación en el capital de las sociedades dependientes son eliminados en el proceso de consolidación, de forma que la diferencia, bien positiva o negativa, en su caso, entre el montante de la inversión y el importe proporcional de los fondos propios de la sociedad dependiente atribuible a dicha participación en el momento de la inversión se registra como Fondo de Comercio de consolidación o Diferencia Negativa de consolidación, una vez considerada, si fuera aplicable, la parte de las mismas atribuible a elementos patrimoniales concretos.
2. Todos los saldos, transacciones y resultados significativos entre sociedades consolidadas fueron eliminados en el proceso de consolidación. Asimismo, se realizan los ajustes necesarios de homogeneización para valorar y clasificar los elementos del activo y del pasivo, así como los ingresos y gastos de las sociedades incluidas en la consolidación, siguiendo principios contables uniformes y de acuerdo con los criterios de valoración y clasificación definidos y aplicados por la Sociedad Dominante.
3. Los criterios seguidos para determinar el método de consolidación aplicable a cada una de las sociedades que componen el Grupo han sido los siguientes:

Integración global:

Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendido como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.

La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio, más los costes directamente atribuibles a la adquisición. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

Todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación (véase Notas 2 y 3.4) han sido consolidadas mediante el método de integración global.

4. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de las sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad Dominante, por considerar que las citadas reservas serán utilizadas como fuente de autofinanciación en cada sociedad consolidada.

5.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance consolidado recoge los valores de terrenos y edificios 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 inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

El Grupo Corona amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. En el caso de las Construcciones y de las instalaciones incorporadas a las mismas, el porcentaje de amortización aplicado es del 2% y 10%, respectivamente.

Como se ha indicado anteriormente, el Grupo Corona amortiza los activos de acuerdo con los años de vida útil estimada ya mencionados considerando como base de amortización los valores de coste histórico de los mismos aumentados por las nuevas inversiones que se van realizando y que suponen un aumento del valor añadido de los mismos o de su vida útil estimada.

Los beneficios o pérdidas surgidas de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de “Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

5.3 Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, o como mínimo al cierre de cada ejercicio, el Grupo procede a estimar mediante el denominado “Test de deterioro” la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros, por lo que dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor recuperable es inferior al coste contabilizado.

Al cierre del ejercicio 2019, el Grupo Corona no tiene registrado deterioro alguno de sus activos inmobiliarios.

El Grupo Corona, en el ejercicio 2018 evaluó si existían indicios de pérdida de valor de los activos en base a valoraciones efectuadas por terceros expertos independientes.

Dichas valoraciones, se realizaron usando la metodología “Term & Reversion Method”, según este método, el valor de mercado se obtiene capitalizando los ingresos actuales durante el período de la duración de los contratos vigentes, junto con la valoración de cada nueva renta posterior que se reciba tras las revisiones de rentas de mercado descontadas a valor presente. Los intereses aplicados a las diferentes categorías de ingresos reflejan todas las perspectivas y riesgos asociados al flujo de ingresos y a la inversión.

Los intereses se derivan de una combinación de análisis de transacciones completadas de comparables y conocimiento del mercado. De las valoraciones efectuadas no se desprendió deterioro alguno al 31 de diciembre de 2018.

La tasa de descuento para el ejercicio social 2018 fue calculada para cada uno de los activos inmobiliarios del Grupo Corona es cabecera según el siguiente detalle:

Inmueble	Tasa de descuento
Edificio MB One	5,00%
Edificio San Cugat	6,75%
Edificio Il·lumina	7,25%
Edificio Delta Nova 4	5,50%
Edificio Delta Nova 6	5,60%

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 posteriormente, el importe en libros del activo 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 ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

5.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos 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. El Grupo Corona no realiza operaciones de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de resultados consolidada en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

5.5 Instrumentos financieros

5.5.1 Activos financieros

De acuerdo con la entrada en vigor de la NIIF 9, los activos financieros son clasificados según las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio) y activos financieros a coste amortizado.

El Grupo Corona clasifica sus activos financieros según su categoría de valoración que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales, y solo reclasifica los activos financieros cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar dichos activos.

a) Activos financieros a coste amortizado

Son activos financieros, no derivados, que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando esos flujos de efectivo representan sólo pagos de principal e intereses. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del Balance de situación que se clasifican como activos no corrientes.

Se registran inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su coste amortizado, utilizando el método de interés efectivo.

Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros, cualquier ganancia o pérdida que surja cuando se den de baja se reconoce directamente en el resultado consolidado y las pérdidas por deterioro del valor se presentan como una partida separada en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

b) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Son activos que se adquieren con el propósito de venderlos en un corto plazo. Los derivados se consideran en esta categoría a no ser que estén designados como instrumentos de cobertura. Estos activos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. En el caso de los instrumentos de patrimonio clasificados en esta categoría, se reconocen por su valor razonable y cualquier pérdida y ganancia que surge de cambios en el valor razonable, o el resultado de su venta, se incluyen en la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en el valor de cotización (Nivel 1). En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas se establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referencias a otros instrumentos sustancialmente iguales y el análisis de flujos de efectivo futuros descontados (Nivel 2 y 3). En el caso de que la información disponible reciente sea insuficiente para determinar el valor razonable, o si existe toda una serie de valoraciones posibles del valor razonable y el coste representa la mejor estimación dentro de esa serie, se registran las inversiones a su coste de adquisición minorado por la pérdida por deterioro, en su caso.

c) Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado global

Son aquellos instrumentos de patrimonio para los que el Grupo Corona ha hecho una elección irrevocable en el momento de reconocimiento inicial para su contabilización en esta categoría. Se reconocen por su valor razonable y los incrementos o disminuciones que surgen de cambios en el valor razonable se registran en otro resultado global, a excepción de los dividendos de dichas inversiones que se reconocerán en el resultado del período. No se reconocen por tanto pérdidas por deterioro en resultados, y en el momento de su venta no se reclasifican ganancias o pérdidas a la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Las valoraciones a valor razonable realizadas en las presentes cuentas anuales consolidadas se clasifican utilizando una jerarquía de valor razonable que refleja la relevancia de las variables utilizadas para llevar a cabo dichas valoraciones. Esta jerarquía consta de tres niveles:

- Nivel 1: Valoraciones basadas en el precio de cotización de instrumentos idénticos en un mercado activo. El valor razonable se basa en los precios de cotización de mercado en la fecha de balance.

- Nivel 2: Valoraciones basadas en variables que sean observables para el activo o pasivo. El valor razonable de los activos financieros incluidos en esta categoría se determina usando técnicas de valoración. Las técnicas de valoración maximizan el uso de datos observables de mercado que estén disponibles y se basan en la menor medida posible en estimaciones específicas realizadas por el Grupo. Si todos los datos significativos requeridos para calcular el valor razonable son observables, el instrumento se incluye en el Nivel 2. Si uno o más datos de los significativos no se basan en datos de mercado observables, el instrumento se incluye en el Nivel 3.

- Nivel 3: Valoraciones basadas en variables que no estén basadas en datos de mercado observables. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo han vencido o se han transferido, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. No se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo por un importe igual a la contraprestación recibida en las cesiones de activos en que se han retenido los riesgos y beneficios inherentes al mismo. Los contratos de cesión de cuentas a cobrar se consideran factoring sin recurso siempre que impliquen un traspaso de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos financieros cedidos.

El deterioro del valor de los activos financieros se basa en un modelo de pérdida esperada. Grupo Corona contabiliza la pérdida esperada, así como los cambios de ésta, en cada fecha de presentación, para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial, sin esperar a que se produzca un evento de deterioro.

Grupo Corona registra la pérdida esperada de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar sin componente financiero significativo bajo el modelo simplificado registrando desde el inicio las pérdidas

crediticias esperadas durante la vida del contrato considerando la información disponible sobre eventos pasados, condiciones actuales y elementos prospectivos que puedan impactar en el riesgo de crédito de los deudores del Grupo.

5.5.2 Pasivos financieros

a) Pasivos financieros a coste amortizado

Las deudas financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costes de la transacción en los que se hubiera incurrido. Cualquier diferencia entre el importe recibido y su valor de reembolso se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada durante el período de amortización de la deuda financiera, utilizando el método del tipo de interés efectivo, clasificando los pasivos financieros como medidos posteriormente a coste amortizado.

En caso de modificaciones contractuales de un pasivo a coste amortizado que no resulta en baja del balance, los flujos contractuales de la deuda refinanciada deben ser calculados manteniendo la tasa de interés efectiva original, y la diferencia obtenida se registrará en la cuenta de pérdidas y ganancias en la fecha de la modificación.

Las deudas financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que su vencimiento tenga lugar a más de doce meses desde la fecha del balance de situación, o incluyan cláusulas de renovación tácita a ejercicio de Grupo Corona.

Adicionalmente, los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar corrientes son pasivos financieros a corto plazo que se valoran inicialmente a valor razonable, no devengan explícitamente intereses y se registran por su valor nominal. Se consideran deudas no corrientes las de vencimiento superior a doce meses.

b) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Son pasivos que se adquieren con el propósito de venderlos en un corto plazo. Los derivados se consideran en esta categoría a no ser que estén designados como instrumentos de cobertura. Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

5.6 Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

Se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas actividades del Grupo y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

El negocio principal del Grupo lo constituye la actividad patrimonial, para el que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural por lo que se clasifican como corrientes los activos y pasivos con vencimiento inferior o igual a un año, y como no corrientes, aquellos cuyo vencimiento supera el año, excepto para las cuentas a cobrar derivadas del registro de los ingresos vinculados a incentivos o periodos de carencia que son linealizados durante la duración del contrato de alquiler y que se consideran un activo corriente.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si el Grupo dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

5.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance consolidado se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

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

5.8 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por el Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance abreviado. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se producen.

5.9 Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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 ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos 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 créditos que correspondería el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto si la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de otros activos y pasivos en una operación, que no sea 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.

Régimen SOCIMI

Con fecha 29 de septiembre de 2014, y con efectos a partir del 1 de enero de 2014 la Sociedad Dominante comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su anterior Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley SOCIMI, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo efectivo de gravamen inferior al 10%. No obstante, dicho gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por otras SOCIMI cualquiera que sea su porcentaje de participación. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Los dividendos recibidos por la Sociedad Dominante del Grupo de sus Sociedades Dependiente que han optado por el régimen SOCIMI (esto es, las Sub-SOCIMIs) no les resultará de aplicación la exención establecida en el artículo 21 de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, tal y como se desprende del artículo 10 de la Ley SOCIMI. Sin perjuicio de lo anterior, dichos dividendos serían gravados al tipo impositivo del 0%.

5.10 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.

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 el control efectivo sobre el mismo.

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

Condiciones de arrendamiento específicas

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por el Grupo Corona a sus clientes. El Grupo Corona reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del periodo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de estos se reconocen como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias en la fecha de pago.

5.11 Provisiones y contingencias

El consejo de administración de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, diferencia entre:

- a) 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/o momento de cancelación.

- b) 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 del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria consolidada, 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 por 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 el Grupo 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.

5.12 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

La actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

5.13 Transacciones con partes vinculadas

El Grupo Corona realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el consejo de administración de la Sociedad Dominante considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5.14 Estado de Flujos de Efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo con el método indirecto, 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 del Grupo, 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 que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo consolidado, se ha considerado como "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

5.15 Estado de cambios en el patrimonio neto

Los estados de cambio en el patrimonio neto que se presentan en estas cuentas anuales consolidadas muestran el total de las variaciones habidas en el patrimonio neto consolidado durante los ejercicios 2019 y 2018.

Esta información se presenta desglosada a su vez en los estados: los estados de ingresos y gastos reconocidos y los estados totales de cambios en el patrimonio neto consolidado. A continuación, se explican las principales características de la información contenida en ambas partes de los estados:

Estados de ingresos y gastos reconocidos

En esta parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado se presentan los ingresos y gastos generados por la Sociedad como consecuencia de su actividad durante los ejercicios 2019 y 2018, distinguiendo aquellos registrados como resultados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de dichos ejercicios y los otros ingresos y gastos registrados, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto.

Por tanto, en estos estados se presentan, en su caso:

- a) Los resultados de los ejercicios.
- b) Los ingresos y gastos que, según lo requerido por las normas de valoración, deban imputarse directamente al patrimonio neto de la Sociedad.
- c) Las transferencias realizadas a la cuenta de pérdidas y ganancias según lo dispuesto en las normas de valoración adoptadas.
- d) El impuesto sobre beneficios devengado, en su caso, por los conceptos indicados en las letras b) y c) anteriores.
- e) Los totales de ingresos y gastos reconocidos, calculados como la suma de las letras anteriores.

Estados totales de cambio en el patrimonio neto

En esta parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado se presentan todos los cambios habidos en el patrimonio neto, incluidos los que tienen su origen en cambios en los criterios contables y en correcciones de errores, en su caso. Estos estados muestran, por tanto, una conciliación del valor en libros al comienzo y al final de los ejercicios de todas las partidas que forman el patrimonio neto, agrupando los movimientos habidos en función de su naturaleza en las siguientes partidas:

- a) Ajustes por cambios de criterio y por errores: que incluye, en su caso, los cambios en el patrimonio neto que surgen como consecuencia de la reexpresión retroactiva de los saldos de los estados financieros con origen en cambios en los criterios contables o en la corrección de errores.
- b) Total ingresos y gastos reconocidos: recoge, de manera agregada, el total de las partidas registradas en el estado de ingresos y gastos reconocidos anteriormente indicadas.
- c) Operaciones con socios o propietarios: recoge los cambios en el patrimonio neto derivadas de reparto de dividendos, ampliaciones (reducciones de capital), pagos con instrumentos de capital, etc.

Otras variaciones del patrimonio: recoge el resto de partidas registradas en el patrimonio neto, como pueden ser distribución de resultados, traspasos entre partidas de patrimonio neto y cualquier otro incremento o disminución del patrimonio neto.

5.16 Costes repercutidos a arrendatarios

El Grupo considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos a 31 de diciembre de 2019 ha ascendido a 3.787 miles de euros (4.406 miles de euros al 31 de diciembre de 2018) encontrándose los costes repercutibles registrados en los epígrafes "Aprovisionamientos" y "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

6. Información por segmento

El Grupo identifica sus segmentos operativos con base a los informes internos sobre los componentes del Grupo que son base de revisión, discusión y evaluación regular por el consejo de administración de la Sociedad Dominante, pues es la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones con el poder de destinar los recursos a los segmentos y evaluar su rendimiento.

El único segmento que se ha definido en los ejercicios 2019 y 2018 es el de arrendamiento inmobiliario de uso terciario en dos zonas geográficas: Comunidad de Madrid y provincia de Barcelona.

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

A continuación, se presentan los activos y pasivos de forma segmentada para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

31 de diciembre de 2019

Conceptos	Miles de euros			
	Segmentos			Total
	Madrid	Barcelona	Otros	
Activo No Corriente	-	-	-	-
Inversiones inmobiliarias	-	-	-	-
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	-	-
Activo Corriente	16.129	-	46.779	62.908
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	222	-	-	222
Inversiones a corto plazo empresas del grupo	-	-	-	-
Inversiones a corto plazo	-	-	487	487
Periodificaciones a corto plazo	-	-	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	15.907	-	46.292	62.199
Total Activo	16.129	-	46.779	62.908
Patrimonio Neto	(5.571)	-	65.837	60.266
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Deudas a largo plazo	-	-	-	-
Pasivo Corriente	728	-	1.914	2.642
Deudas a corto plazo	-	-	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	710	-	-	710
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	18	-	1.914	1.932
Total Patrimonio Neto y Pasivo	(2.929)	-	67.769	62.908

31 de diciembre de 2018

Conceptos	Miles de euros			Total
	Segmentos			
	Madrid	Barcelona	Otros	
Activo No Corriente	80.083	55.416	-	135.499
Inversiones inmobiliarias	77.552	54.094	-	131.646
Inversiones financieras a largo plazo	2.531	1.322	-	3.853
Activo Corriente	5.276	5.340	414	11.030
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	613	1.169	-	1.782
Inversiones a corto plazo empesas del grupo	-	13	-	13
Inversiones a corto plazo	198	120	-	318
Periodificaciones a corto plazo	502	95	-	597
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.963	3.943	414	8.320
Total Activo	85.359	60.756	414	146.529
Patrimonio Neto	(8.159)	(2.328)	59.063	48.576
Pasivo No Corriente	24.361	629	-	24.990
Deudas a largo plazo	24.361	629	-	24.990
Pasivo Corriente	34.603	38.302	58	72.963
Deudas a corto plazo	32.738	36.932	-	69.670
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	760	674	-	1.434
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.105	696	58	1.859
Total Patrimonio Neto y Pasivo	50.805	36.603	59.121	146.529

Por su parte, los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser atribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación de este que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

La Cuenta de resultados consolidada segmentada de los ejercicios 2019 y 2018:

31 de diciembre de 2019

Concepto	Miles de Euros			
	Segmentos			Total
	Madrid	Barcelona	Otros	
Importe neto de la cifra de negocios	5.873	6.496	-	12.369
Aprovisionamientos	(2.061)	(2.970)	-	(5.031)
Otros gastos de explotación	(519)	(389)	(1.291)	(2.199)
Amortización del inmovilizado	(801)	(942)	-	(1.743)
Deterioro y resultado por enajenación de activos	27.416	-	44.698	72.114
Otros resultados	59	9	5	73
Resultado de Explotación	29.967	2.204	43.412	75.583
Ingresos Financieros	-	1	-	1
Gastos financieros	(1.614)	(1.281)	-	(2.895)
Por deudas con terceros	(1.614)	(1.281)	-	(2.895)
Resultado Financiero	(1.614)	(1.280)	-	(2.894)
Resultado Antes de Impuestos	28.353	924	43.412	72.689
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-
Resultado del Ejercicio	28.353	924	43.412	72.689

31 de diciembre de 2018

Concepto	Miles de Euros			
	Segmentos			Total
	Madrid	Barcelona	Otros	
Importe neto de la cifra de negocios	8.374	7.115	-	15.489
Aprovisionamientos	(3.236)	(3.251)	-	(6.487)
Otros gastos de explotación	(580)	(365)	(364)	(1.309)
Amortización del inmovilizado	(1.448)	(976)	-	(2.424)
Otros resultados	(80)	-	-	(80)
Resultado de Explotación	3.030	2.523	(364)	5.189
Ingresos Financieros	-	-	-	-
Gastos financieros	(2.461)	(1.633)	-	(4.094)
Por deudas con terceros	(2.461)	(1.633)	-	(4.094)
Resultado Financiero	(2.461)	(1.633)	-	(4.094)
Resultado Antes de Impuestos	569	890	(364)	1.095
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-
Resultado del Ejercicio	569	890	(364)	1.095

El detalle de los ingresos de los ejercicios 2019 y 2018 es como sigue:

Inmueble	Euros			
	2019		2018	
	Ingresos (*)	%	Ingresos (*)	%
Edificio MB One	1.870.702	15%	4.487.244	29%
Edificio San Cugat	3.971.891	32%	3.933.196	25%
Edificio Illumina	2.524.598	21%	3.182.091	21%
Edificios Delta Nova II y III	4.002.159	32%	3.886.280	25%
Total ingresos	12.369.350	100%	15.488.811	100%

(*) Rentas obtenidas dentro del Grupo consolidado.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante los ejercicios 2019 y 2018 han sido los siguientes:

31 de diciembre 2019

	Euros				
	Saldo a 31/12/2018	Adiciones/ Dotaciones	Trasposos	Bajas	Saldo a 31/12/2019
Coste:					
Terrenos	44.308.895	-	-	(44.308.895)	-
Construcciones	89.969.633	-	-	(89.969.633)	-
Instalaciones Técnicas	6.088.691	-	75.846	(6.164.537)	-
Construcciones en curso	75.846	-	(75.846)	-	-
Total coste	140.443.065	-	-	(140.443.065)	-
Amortización acumulada:					
Construcciones	(7.818.505)	(1.392.491)	-	9.210.996	-
Instalaciones Técnicas	(978.286)	(350.599)	-	1.328.885	-
Total amortización acumulada	(8.796.791)	(1.743.090)	-	10.539.881	-
Inversiones inmobiliarias netas	131.646.274	(1.743.090)	-	(129.903.184)	-

31 de diciembre 2018

	Euros			
	Saldo a 31/12/2017	Adiciones/ Dotaciones	Trasposos	Saldo a 31/12/2018
Coste:				
Terrenos	44.180.992	127.903	-	44.308.895
Construcciones	89.815.793	153.065	775	89.969.633
Instalaciones Técnicas	5.857.277	231.414	-	6.088.691
Construcciones en curso	76.621	-	(775)	75.846
Total coste	139.930.683	512.382	-	140.443.065
Amortización acumulada:				
Construcciones	(6.010.839)	(1.807.666)	-	(7.818.505)
Instalaciones Técnicas	(361.592)	(616.694)	-	(978.286)
Total amortización acumulada	(6.372.431)	(2.424.360)	-	(8.796.791)
Inversiones inmobiliarias netas	133.558.252	(1.911.978)	-	131.646.274

A cierre del ejercicio 2018, el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" recogía el coste neto de los inmuebles que se encontraban en condiciones de uso y funcionamiento y estaban alquilados a través de uno o más arrendamientos operativos, o aquellos que estando desocupados tenían como objeto el alquiler a través de uno o más arrendamientos operativos.

Al cierre del ejercicio 2018 el Grupo tenía en propiedad los siguientes inmuebles:

1. Un edificio denominado "Edificio MB One" sito en la Avenida de Europa 19 en Alcobendas, provincia de Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, a la sociedad Sistemas Integrados Grey, S.L. Dicho edificio está conformado en su totalidad por oficinas, así como las plazas de aparcamiento correspondientes a las mismas. El precio de la compraventa ascendió a 45.997.701 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 689.963 euros.
2. Un edificio sito en la Avenida Generalitat 2 en San Cugat del Vallés, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, a la sociedad EOF San Cugat Building, S.L.U. Dicho edificio está conformado en su totalidad por oficinas, así como las plazas de aparcamiento correspondientes a las mismas. El precio de la compraventa ascendió a 30.850.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 555.300 euros.
3. Un edificio industrial denominado "Edificio Ilumina" sito en Esplugues de Llobregat, número 48, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, a la sociedad EOF Visual Building, S.L.U. Dicho edificio está conformado por áreas de uso industrial, oficinas, un almacén, así como las plazas de aparcamiento correspondientes.

El precio de la compraventa ascendió a 24.800.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 446.400 euros.

4. Con fecha 23 de diciembre de 2014 el Grupo compró dos edificios denominados "Edificio Delta Nova 4" y "Edificio Delta Nova 6" sitos en avenida de Manoteras, 46 y Avenida de Manoteras 46Bis respectivamente, en la provincia de Madrid, junto a las parcelas de terreno sobre las cuales yacen los mismos. El precio de la compraventa ascendió a 12.356.009 euros en el caso del edificio "Delta Nova 4" y 18.336.378 en el caso del edificio "Delta Nova 6". La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 236.272 euros para "Delta II" y 350.629 euros para "Delta III".

El detalle de los metros cuadrados de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2018 era el siguiente:

Inmueble	Metros cuadrados	Provincia
Edificio MB One	22.151	Madrid
Edificio San Cugat	25.328	Barcelona
Edificio Illumina	20.956	Barcelona
Edificio Delta Nova 4	10.256	Madrid
Edificio Delta Nova 6	14.856	Madrid
Total	93.547	

A 31 diciembre de 2019 y 31 diciembre de 2018, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo destinados al arrendamiento era del 87% calculado en base a los metros cuadrados arrendados.

Inmueble	Grado de ocupación medio	Grado de ocupación medio
	2019	2018
Edificio MB One	-	93%
Edificio San Cugat	-	76%
Edificio Illumina	-	84%
Edificio Delta Nova 4	-	100%
Edificio Delta Nova 6	-	94%
Total	-	87%

Las inversiones inmobiliarias descritas anteriormente se encuentran localizadas, en Madrid y en Barcelona.

Con fecha 31 de mayo de 2019, la Sociedad del Grupo Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U. ha vendido el edificio de oficinas a un inversor tercero por un precio de venta de 76.492.733 euros, dando lugar a un resultado neto positivo de 26.857.971 euros, incluidos los gastos incurridos vinculados a la venta, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2019 adjunta.

Con fecha 19 de diciembre de 2019, la Sociedad dominante del Grupo ha procedido a la venta de las sociedades dependientes indicadas a los inversores IREIT Global y Tikehau Capital SCA. Las bajas indicadas corresponden a los activos netos de las sociedades vendidas por importe de 81.903.778 euros, aproximadamente. El resultado neto positivo incurrido por dichos retiros del ejercicio 2019 ha ascendido a 44.554.359 euros, aproximadamente, y se incluye en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2019 adjunta.

En el ejercicio 2019 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascienden a 12.369.350 euros (15.488.811 euros en el ejercicio 2018) (véanse Nota 6 y Nota 16.1).

A cierre del ejercicio 2019, no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, así como tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

A cierre del ejercicio 2018 no había ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

No existen compromisos de compra de inversiones inmobiliarias ni elementos fuera del territorio nacional a 31 de diciembre de 2019.

Tal y como se indica en la Nota 12, los activos inmobiliarios se encontraban en garantía de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2018.

el consejo de administración de la Sociedad Dominante evalúa periódicamente y como mínimo, al cierre del ejercicio la existencia de deterioros en sus activos inmobiliarios en base a lo descrito en la Nota 5.3. Fruto de dicho análisis no se ha puesto de manifiesto ningún indicio de deterioro. Al 31 de diciembre de 2018 el valor de tasación de las inversiones inmobiliarias ascendía a 207.210 miles de euros.

La política del Grupo Corona es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2018, el consejo de administración de la Sociedad Dominante estimaba que la cobertura de estas pólizas era suficiente.

8. Arrendamientos operativos

A cierre de los ejercicios 2019 y 2018 el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, 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:

Arrendamientos Operativos	Euros	
	2019	2018
Cuotas Mínimas		
Menos de un año	-	8.361.047
Entre uno y cinco años	-	17.036.646
Total	-	25.397.693

9. Inversiones financieras a largo y corto plazo

Los saldos incluidos bajo estos epígrafes al cierre del ejercicio 2019 y 2018 son los siguientes:

	Euros	
	2019	2018
A largo plazo:		
Fianzas depositadas y otros activos financieros	-	3.852.658
A corto plazo:		
Otros activos financieros	487.843	317.500
Total	487.843	4.170.158

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo registraba en el epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo", como mínimo, el 90% de las fianzas recibidas de las viviendas arrendadas y depositadas por la Sociedad ante la Comunidad de Madrid mediante régimen especial concertado, así como en el Institut Català del Sòl para la provincia de Barcelona. Adicionalmente, registraba los importes que estima recuperar en el largo plazo derivado de la linealización de los contratos de alquiler vigentes. Con motivo de la venta del edificio de oficinas ubicado en Alcobendas y la venta de las 3 sociedades del Grupo, Chameleon (Esplugues), S.L.U., Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U. y Gloin Investments, S.L.U. a unos inversores terceros, el Grupo no recoge importe alguno en este epígrafe.

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene recogido en el epígrafe "Otros activos financieros a corto plazo" un depósito notarial consituído por importe de 487.843 euros retenido del precio de venta de la sociedad del Grupo Gloin Investments, S.L.U. para cubrir posibles contingencias (véase Nota 3.4). Con posterioridad al cierre del ejercicio, se ha dispuesto de un importe de 169.045 euros de este depósito por el propósito para el que había sido constituido.

10. Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera del mismo, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo:

a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros del Grupo son saldos de la caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible, principalmente, a sus deudas comerciales, las cuales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. Los recibos a los arrendatarios se emiten con una periodicidad mensual y no hay concentración relevante de riesgo con terceros.

El Grupo evalúa al cierre del ejercicio mediante una estimación individualizada del riesgo de los créditos impagados cuando ha transcurrido el plazo de seis meses desde el vencimiento del crédito, la necesidad de dotar provisión por deterioro de créditos comerciales.

b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero, la posición de tesorería a 31 de diciembre de 2019 y las estimaciones del consejo de administración de la Sociedad Dominante sobre la capacidad generadora de efectivo del Grupo Corona, éste estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que el Grupo tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, el Grupo Corona, al 31 de diciembre de 2019, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

El Grupo a 31 de diciembre de 2019 no tiene préstamos a largo plazo con entidades de crédito que financien activos a largo plazo, por lo que no existe riesgo en este sentido.

e) Riesgos del negocio inmobiliario

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria en estos países.

La naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al de los alquileres que conforman la actividad inversora principal del Grupo.

f) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, el Grupo Corona está acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Finalizado el período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véase Notas 1) han devenido en obligatorios. Entre las obligaciones que el Grupo debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte del consejo de administración de la Sociedad Dominante (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a 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 siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

11. Patrimonio Neto y Fondos Propios

a) Capital escriturado

La Sociedad Dominante se constituyó el 22 de julio de 2014 con un capital social de 60.000 euros, representados por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 60.000, ambos inclusive, que son suscritas y desembolsadas por el hasta entonces Accionista Único, Rino Asesores, S.L.P. (Sociedad Unipersonal), en un importe correspondiente al 25% del valor nominal de cada una de dichas acciones, en concreto un importe de 15.000 euros.

Con fecha 18 de septiembre de 2014 la sociedad Chameleon (REIT) Holdco S.à r.l. domiciliada en L-2453, Rue Eugène Rupert, 2-4 de Luxemburgo, adquirió por título de compraventa las acciones que representaban el 100% del capital social a la sociedad Rino Asesores, S.L.P. (Sociedad Unipersonal).

El 15 de octubre de 2014 el anterior Accionista Único decide desembolsar el capital pendiente de desembolso al momento de la constitución por importe de 45.000 euros. Asimismo, procede a aumentar el capital social de la Sociedad Dominante en 4.940.000 euros, mediante la emisión de 4.940.000 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 16.015.000 euros.

Con fecha también de 15 de octubre de 2014 el anterior Accionista Único de la Sociedad Dominante decidió realizar una segunda ampliación de capital social de la Sociedad Dominante en 450.000 euros mediante la emisión de 450.000 acciones a un euro de valor nominal. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 4.050.000 euros.

Asimismo, con fecha 20 de diciembre de 2014 el anterior Accionista Único de la Sociedad Dominante realizó una tercera ampliación de capital por importe de 619.842 euros mediante la emisión de 619.842 acciones a un euro de valor nominal. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 5.582.520.

Con fecha 21 de julio de 2017, Chameleon (REIT) Holdco S.à r.l., el Accionista Único de la Sociedad Dominante en ese momento, vendió 61.944 acciones de la Sociedad Dominante en el Mercado Alternativo Bursátil. Por tanto, desde dicho día la Sociedad Dominante ha perdido el carácter de unipersonal. Consecuentemente, la Sociedad Dominante procede a dejar constancia de dicha pérdida de su carácter de unipersonal mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 2 de noviembre de 2017.

A 31 de diciembre de 2019, el capital suscrito de la Sociedad Dominante se compone de 6.069.842 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie, estando totalmente suscritas y desembolsadas, lo que supone un capital social escriturado de 6.069.842 euros. La prima de emisión a 31 de diciembre de 2019 asciende a 24.447.520 euros (24.447.520 euros a cierre de ejercicio de 2018).

La única sociedad con una participación superior al 10% en el capital social de la Sociedad Dominante es, al 31 de diciembre de 2019, Chameleon (REIT) Holdco S.à r.l.

Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil desde el 3 de agosto de 2016.

b) Reservas

El desglose de la cifra de Reservas es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Reservas de la sociedad dominante:		
Reserva legal y reservas voluntarias	2.894.293	2.838.907
Resultados de ejercicios anteriores	(189.076)	(189.076)
Total reservas de la sociedad dominante	2.705.217	2.649.831
Reservas en sociedades consolidadas	(9.940.665)	(10.481.761)
Total reservas consolidadas	(9.940.665)	(10.481.761)
Total reservas	(7.235.448)	(7.831.930)

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, 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.

De acuerdo con la Ley SOCIMI, la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 esta reserva no se encontraba completamente constituida.

c) Distribución de resultados

Las SOCIMI se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI. Estarán obligadas a 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:

- El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las 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. Ahora bien, el resto de los beneficios no distribuido:
 - o 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 juntamente 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 juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en el que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributará por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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 al que se refiere el apartado anterior.

Con fecha 22 de junio de 2017 el anterior Accionista Único acordó distribuir un dividendo extraordinario en especie por 1.200.000 euros con cargo a prima de emisión. Dicho dividendo en especie se entregó al accionista único por la cesión del derecho de crédito de 1.200.000 euros derivado del contrato de préstamo intragrupo que fue suscrito entre ambas partes en mayo de 2017 por importe total de 8.000.000 euros, de tal modo que este derecho de crédito se extinguió por confusión de derechos.

Con fecha 22 de junio de 2017 el anterior Accionista Único acordó distribuir un dividendo en especie a cuenta del resultado del ejercicio 2017 por importe de 6.800.000 euros. Dicho dividendo a cuenta en especie se entregó al accionista único por la cesión del derecho de crédito de 6.800.000 euros derivado del contrato de préstamo intragrupo que fue suscrito entre ambas partes en mayo de 2017 por importe total de 8.000.000 euros, de tal modo que este derecho de crédito se extinguió por confusión de derechos.

Con fecha 29 de junio de 2018 se acuerda la aplicación del resultado positivo del 2017. En dicho acuerdo se adopta una distribución con cargo al resultado de dicho ejercicio por un importe total de 7.843.036 euros. Dado que con fecha 22 de junio de 2017 se acordó, tal y como se ha indicado en el párrafo anterior, distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio 2017 por importe de 6.800.000 euros, el dividendo bruto distribuido ha ascendido a un importe de 1.043.036 euros.

Con fecha 26 de junio de 2019 se ha acordado la distribución de un importe de 498.478 euros de dividendos con cargo al resultado de 2018.

Con fecha 24 de diciembre de 2019 se ha acordado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 60.500.000 euros (véase Nota 4).

d) Gestión de capital

El Grupo se financia, fundamentalmente, con fondos recibidos de terceros. El Grupo acude a los mercados crediticios para, mediante la formalización de préstamos con garantía hipotecaria, financiar la adquisición de las inversiones inmobiliarias o bien obtener financiación de sociedades vinculadas.

Las sociedades del Grupo, al estar bajo el régimen fiscal de las SOCIMI, tienen el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios distribuibles en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente por aplicación de la Ley 16/2012.

El Grupo controla la estructura de capital en base a la ratio de endeudamiento con sociedades del grupo y vinculadas. Esta ratio es calculada por el Grupo como el endeudamiento neto dividido entre el total de capital. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras con grupo, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se refiere al patrimonio neto.

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Total endeudamiento financiero (corto y largo plazo) (Nota 12)	-	92.716.353
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes	(62.198.787)	(8.320.354)
Deuda neta	(62.198.787)	84.395.999
Patrimonio neto (Nota 11)	60.266.387	48.575.731
Deuda con empresas del grupo y asociadas (corto y largo plazo) (Nota 17)	710.000	1.434.300
Total capital empleado	60.976.387	50.010.031
Ratio del endeudamiento con terceros (Deuda Neta/Capital empleado)	(102%)	169%

e) 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 periodo.

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 las obligaciones convertibles en vigor al cierre del ejercicio. Al cierre del ejercicio terminado el 31 de

diciembre de 2019 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 no existen obligaciones convertibles en vigor por lo que el resultado básico y diluido por acción coinciden.

f) Otras aportaciones de socios

Con fecha 3 de julio de 2017 se han realizado aportaciones de socios por un importe de 24.795 miles de euros.

12. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, a cierre del ejercicio 2019 y 2018, son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	-	23.402.854
Otros pasivos financieros	-	1.586.678
Total Deudas a largo plazo	-	24.989.532
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	-	69.313.499
Otros pasivos financieros	-	356.451
Total Deudas a corto plazo	-	69.669.950
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	-	94.659.482

Con motivo de la venta del edificio de oficinas en Alcobendas con fecha 31 de mayo de 2019, el préstamo hipotecario asociado a dicho activo que a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 32.153.078 euros ha sido cancelado.

Con motivo de la venta de las sociedades del Grupo, Chameleon (Esplugues), S.L.U – Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U. – Gloin Investments, S.L.U. a inversores terceros con fecha 19 de diciembre de 2019, la totalidad de deudas y pasivos financieros con entidades de crédito del Grupo han quedado canceladas.

A 31 de diciembre de 2018 y 2019 el vencimiento de la deuda con entidades de crédito se detalla a continuación:

	Euros		
	2018	2019	Total Deuda Terceros
Deuda con Entidades de crédito Euro Dinero S.à r.l.	69.313.499	23.402.854	92.716.353

El valor razonable de la deuda financiera no difería de su valor contable al 31 de diciembre de 2018.

Los epígrafes “Deudas con entidades de crédito a largo plazo” y “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” a 31 de diciembre de 2018, correspondían a los préstamos hipotecarios con entidades de crédito contratados con la entidad Euro Dinero S.à r.l.

El detalle de las deudas con entidades de crédito que vencían a corto plazo a 31 de diciembre de 2018, correspondían principalmente a:

- Deuda de la sociedad del Grupo, Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U. por importe de 32.153 miles con vencimiento noviembre 2019 asociado al Edificio MB One con valor en libros por importe de 47.428 miles de euros.
- Deuda de la sociedad del Grupo, Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U. por importe de 23.244 miles con vencimiento noviembre 2019 asociado al Edificio San Cugat con valor en libros por importe de 30.677 miles de euros.
- Deuda de la sociedad del Grupo, Chameleon (Esplugues), S.L.U. por importe de 13.559 miles con vencimiento noviembre 2019 asociado al Edificio Il·lumina con valor en libros por importe de 23.418 miles de euros.

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito ascienden a 2.894.883 euros en el ejercicio 2019 (4.094.105 euros en 2018), y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El tipo de interés se establece en términos de mercado más un diferencial variable.

El epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" a 31 de diciembre de 2018 recogía un importe de 1.586.678 euros en relación con las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 9.

El epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" a 31 de diciembre de 2018 recogía un importe de 356.451 euros en relación con las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 9.

La totalidad de los préstamos con entidades de crédito se encontraban garantizados a través de las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 7.

13. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

En relación con la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, a 31 de diciembre de 2018, el saldo pendiente de pago a los proveedores acumula un ligero aplazamiento superior al plazo legalmente establecido. La información de aplazamiento de pago a proveedores del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	73	44
Ratio de operaciones pagadas	66	43
Ratio de operaciones pendientes de pago	90	147
	Euros	
	Importe	Importe
Total pagos realizados	2.796.594	9.509.508
Total pagos pendientes	1.774.953	1.050.595

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores en estas cuentas anuales consolidadas, se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, si bien exclusivamente respecto de las sociedades radicadas en España consolidadas por integración global o proporcional.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "proveedores" y "otras cuentas cuentas por pagar" del pasivo corriente del balance de situación, referidos únicamente a las entidades españolas incluidas en el conjunto consolidable.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

14. Administraciones Públicas y Situación fiscal

14.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Saldos deudores:		
Hacienda Pública deudora por IVA	58.840	3.236
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por IVA	215.867	472.087

14.2 Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del Grupo del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Resultado contable antes de impuestos	72.689.134	1.094.960
Diferencias permanentes	14.964	75.017
Diferencias permanentes de consolidación	-	-
Plusvalía venta Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U., Chameleon (Esplugues), S.L.U. y Gloin Investments, S.L.U. (art 21 LIS)	(44.554.359)	-
Gastos financieros no deducibles (art. 20. LIS)	948.395	481.877
30% importe gastos de amortización contable	(18.632)	(18.632)
Base imponible fiscal	29.079.502	1.633.222
Base imponible fiscal régimen general	-	-
Base imponible fiscal régimen SOCIMI	29.079.502	1.633.222

Dado que las sociedades que conforman el Grupo Corona están acogidas al régimen SOCIMI (tipo impositivo al 0%), no se ha registrado activo por impuesto diferido.

Los ajustes temporales corresponden principalmente al ajuste por el importe no deducible de los gastos financieros netos.

Respecto las bases imponibles negativas generadas de régimen SOCIMI durante el ejercicio 2018, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 9.1. de la Ley SOCIMI, a dichas bases imponibles no les resulta de aplicación el régimen de compensación previsto en el artículo 26 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, por lo que las bases imponibles negativas generadas en régimen SOCIMI durante el ejercicio 2018 no son compensables en períodos posteriores.

14.3 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 2019 el consejo de administración de la Sociedad Dominante considera 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 consolidadas adjuntas.

15. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley SOCIMI

Esta información, tanto de la Sociedad Dominante como de las Sociedades Dependientes está contenida en los Anexos 1 y 2 adjuntos.

16. Ingresos y gastos

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe el Grupo registra el ingreso derivado de las rentas de arrendamiento de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 7. El detalle de este epígrafe, por inmueble, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Inmueble	Euros	
	2019	2018
Edificio MB One	1.870.702	4.487.244
Edificio San Cugat	3.971.891	3.933.196
Edificio Illumina	2.524.598	3.182.091
Edificios Delta Nova II y III	4.002.159	3.886.280
Total ingresos	12.369.350	15.488.811

La facturación del Grupo, durante los ejercicios 2019 y 2018, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional, principalmente en Madrid y Barcelona.

16.2 Aprovisionamientos y otros Gastos de Explotación

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Reparación, conservación y suministros	5.030.666	6.487.010
Servicios profesionales independientes	1.181.619	996.551
Primas de seguros	4.777	58.014
Servicios Bancarios	86.248	16.903
Otros Gastos diversos	176.525	182.491
Tributos	47.798	54.665
Total	6.527.633	7.795.634

Con fecha 12 de noviembre 2014, la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes firmaron un acuerdo con CRBE Real Estate, S.A. para la prestación de servicios de gestión de los activos cuya retribución anual tiene un importe mínimo de un 1,5% de las rentas del Grupo.

Adicionalmente el Grupo tiene un acuerdo de fees con Blackstone Property Management Limited por la gestión y dirección de los activos en base en un 1% del resultado operativo neto (total rentas percibidas menos los gastos no repercutibles a los inquilinos).

16.3 Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.	43.412.103	(364.330)
Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U.	27.229.168	(1.518.418)
Chameleon (Sant Cugat Investment 2014), S.L.U.	878.492	988.469
Chameleon (Esplugues), S.L.U.	45.162	258.885
Gloin Investments, S.L.U.	1.124.209	458.868
Total	72.689.134	1.094.960

16.4 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2019 y 2018, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas consolidadas y a otros servicios prestados por el auditor de la sociedad, Deloitte S.L., han sido los siguientes:

	Euros	
	2019	2018
Servicios de Auditoría	28.500	28.500
Otros servicios de verificación	68.915	62.613
Total	97.415	91.113

17. Operaciones y saldos con partes vinculadas

El detalle de los saldos que el Grupo registra a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, así como el detalle de las principales transacciones realizadas con empresas vinculadas, es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros						
	Saldos					Transacciones	
	Acreedores			Deudores		Gastos financieros	Ingresos por ventas
	Largo Plazo	Corto Plazo		Largo Plazo	Corto Plazo		
	Financieros – Fianzas recibidas	Financieros	Cuentas a pagar	Financieros- Fianzas depositadas y Cuentas por cobrar	Cuentas por cobrar		
Chameleon (REIT) Holdco S.à r.l.	-	620.000	-	-	-	-	-
Chameleon Topco S.à r.l.	-	90.000	-	-	-	-	-
Blackstone Property Management Ld.	-	-	-	-	-	-	-
Aliseda Gestión de Servicios Inmobiliarios, S.L.	-	-	-	-	-	-	437.730
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	315.117
Fidere Residencial, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	9.619
Total	-	710.000	-	-	-	-	762.466

Ejercicio 2018

	Euros						
	Saldos					Transacciones	
	Acreedores			Deudores		Gastos financieros	Ingresos por ventas
	Largo Plazo	Corto Plazo		Largo Plazo	Corto Plazo		
	Financieros – Fianzas recibidas	Financieros	Cuentas a pagar	Financieros- Fianzas depositadas y Cuentas por cobrar	Cuentas por cobrar		
Chameleon (REIT) Holdco S.à r.l.	-	1.344.300	-	-	-	-	-
Chameleon Topco S.à r.l.	-	90.000	-	-	-	-	-
Blackstone Property Management Ld.	-	-	-	-	-	-	-
Aliseda Gestión de Servicios Inmobiliarios, S.L.	50.910	-	-	78.392	12.677	-	148.851
Anticipa Real Estate, S.L.U.	27.681	-	-	32.767	27.462	-	182.981
Fidere Residencial, S.L.U.	11.592	-	-	19.897	11.357	-	85.344
Total	90.183	1.434.300	-	131.056	51.496	-	417.176

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 los importes registrados con las sociedades vinculadas Chameleon (REIT) Holdco S.à r.l. y Chameleon Topco S.à r.l. corresponden a cuentas corrientes con estas sociedades.

Durante los ejercicios 2019 y 2018, el Grupo ha mantenido arrendadas parte de sus oficinas del edificio Delta a las sociedades vinculadas Aliseda Gestión de Servicios Inmobiliarios, S.L., Anticipa Real Estate, S.L.U. y Fidere Residencial, S.L.U.

Adicionalmente, tal y como se ha comentado en la Nota 16.2, el Grupo tiene un acuerdo de gestión con Blackstone Property Management Limited. El total gasto registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 asciende a 357.993 euros, 225.537 euros durante el ejercicio 2018.

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

17.1 Retribuciones a los miembros del consejo de administración de la Sociedad Dominante y a la alta dirección

El Grupo Corona no tiene personal contratado, por lo que las funciones de alta dirección son realizadas por el consejo de administración.

Durante el ejercicio 2019 y 2018, los miembros del consejo de administración de la Sociedad Dominante no han percibido ninguna remuneración u otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

De la misma forma, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los administradores de la Sociedad Dominante.

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el consejo de administración de la Sociedad Dominante está formado por 3 personas físicas.

Durante el ejercicio 2019 ninguna persona física ha representado a la Sociedad Dominante en órganos de administración, ya que no ha sido persona jurídica administradora en ninguna sociedad.

El grupo superior al que pertenece el Grupo Corona es el que satisface las primas por el seguro de responsabilidad civil de los administradores del Grupo.

17.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los administradores de la Sociedad Dominante.

Fruto del análisis realizado y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas ni los miembros del consejo de administración de la Sociedad Dominante ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del consejo de administración de la Sociedad Dominante situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés del Grupo Corona.

17.3 Modificación o resolución de contratos

Durante el ejercicio 2019, el Grupo Corona no ha mantenido ningún contrato con sus accionistas, socios o administradores por operaciones fuera del tráfico ordinario del Grupo y todas las operaciones ordinarias se han registrado en condiciones normales.

18. Información Medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

19. Hechos posteriores al cierre

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos con anterioridad, el consejo de administración de la Sociedad ha realizado una evaluación preliminar y considera, en base a la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, que la Sociedad no está ya sujeta al riesgo de mercado de los activos inmobiliarios, debido al no disponer ya de este tipo de activos. A este respecto, la Nota 7 incluye la información de los activos inmobiliarios del Grupo a la fecha de cierre de los estados financieros.



Anexo 1

Información relativa a la Sociedad Dominante Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.

Descripción	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI	N/A	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	1.204.172 euros (reserva legal) 1.690.121 euros (reservas voluntarias)	1.148.785 euros (reserva legal) 1.690.121 euros (reservas voluntarias)
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	498.478 euros (con cargo al resultado de 2018 acordado el 26 de junio de 2019) 60.500.000 euros (dividendo a cuenta del resultado de 2019 acordado el 24 de diciembre de 2019)	6.800.000 euros (dividendo a cuenta del resultado de 2017) 805.906 euros (con cargo al resultado de 2015) 1.043.036 euros (con cargo al resultado de 2017 acordado el 29 de junio de 2018)
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A	En fecha 22 de junio de 2017 se acordó la distribución de un dividendo extraordinario de 1.200.000 euros con cargo a la prima de emisión. Dicha prima de emisión no procede de rentas generadas por la Sociedad.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	En fecha 26 de junio de 2019 se acuerda la aplicación del resultado positivo del 2018. En dicho acuerdo se adopta una distribución con cargo al resultado de dicho ejercicio por un importe total de 498.478 euros. Con fecha 24 de diciembre de 2019 se acuerda la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 60.500.000 euros.	En fecha 30 de junio de 2016 se aprobó la distribución de 805.906 euros de dividendos con cargo a los resultados del ejercicio 2015. En fecha 22 de junio de 2017 se acordó un dividendo a cuenta del resultado de 2017 por importe de 6.800.000 euros, así como un dividendo extraordinario de 1.200.000 euros con cargo a la prima de emisión. En fecha 29 de junio de 2018 se acuerda la aplicación del resultado positivo del 2017. En dicho acuerdo se adopta una distribución con cargo al resultado de dicho ejercicio por un importe total de 7.843.036 euros. Dado que con fecha 22 de junio se acordó, tal y como se ha indicado en el párrafo anterior, distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio 2017 por

		importe de 6.800.000 euros, el dividendo bruto distribuido ha ascendido a un importe de 1.043.036 euros.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A	N/A
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	- Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U.: 25 de septiembre de 2014. - Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U.: 25 de septiembre de 2014. - Chameleon (Esplugues), S.L.U.: 25 de septiembre de 2014. - Gloin Investments, S.L.U.: 17 de diciembre de 2014.	- Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U.: 25 de septiembre de 2014. - Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U.: 25 de septiembre de 2014. - Chameleon (Esplugues), S.L.U.: 25 de septiembre de 2014. - Gloin Investments, S.L.U.: 17 de diciembre de 2014.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	- Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U. Importe de la participación: 20.631.628 euros. - Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U. Importe de la participación: 9.281.193 euros. - Chameleon (Esplugues), S.L.U. Importe de la participación: 16.177.892 euros. - Gloin Investments, S.L.U. Importe de la participación: 10.531.285 euros En fecha 19 de diciembre de 2019 se ha procedido a la transmisión de las participaciones que hasta ese momento se mantenían en: - Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U. - Chameleon (Esplugues), S.L.U. - Gloin Investments, S.L.U.	- Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U. Importe de la participación: 20.631.628 euros. - Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U. Importe de la participación: 9.281.193 euros. - Chameleon (Esplugues), S.L.U. Importe de la participación: 16.177.892 euros. - Gloin Investments, S.L.U. Importe de la participación: 10.531.285 euros.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A	N/A

Anexo 2

Información relativa a las Sociedades Dependientes

Descripción	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI	N/A	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	- 209.448 euros (Gloin Investments, S.L.U.). - 503.724 euros (Chameleon (San Cugat Investments 2014), S.L.U.). - 101.329 euros (Chameleon (Esplugues), S.L.U.). - 11.051 euros (Chamelon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U.).	- 117.673 euros (Gloin Investments, S.L.U.). - 377.519 euros (Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U.). - 49.552 euros (Chameleon (Esplugues), S.L.U.).
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	- 207.108 euros (Chameleon (Esplugues), S.L.U. – 28 de junio de 2019). - 504.822 euros (Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U. – 28 de junio de 2019). - 88.407 euros (Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U. – 28 de junio de 2019). - 367.094 euros (Gloin Investments, S.L.U. – 28 de junio de 2019). 27.000.000 euros (Chameleon (Alcobendas Investment 2014) S.L.U. – dividendo a cuenta – 24 de diciembre de 2019).	- 470.693 euros (Gloin Investments, S.L.U. – 30 de junio de 2015). - 421.787 euros (Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U. – 30 de junio de 2015). - 694.300 euros (Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U. – 30 de junio de 2017). - 127.420 euros (Chameleon (Esplugues), S.L.U. – 30 de junio de 2018). - 790.775 euros (Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U. – 30 de junio de 2018).
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	(Ver puntos anteriores)	(Ver puntos anteriores)

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	- El 25 de julio de 2014: "Edificio Citibank" sito en la localidad de Alcobendas, en la Comunidad de Madrid. - El 25 de julio de 2014: "Edificio San Cugat" sito en la localidad de San Cugat, en Barcelona. - El 25 de julio de 2014: "Edificio Visual" sito en Esplugues - El 23 de diciembre de 2014: "Edificio Delta II" y "Edificio Delta III", sitios en la Comunidad de Madrid.	- El 25 de julio de 2014: "Edificio Citibank" sito en la localidad de Alcobendas, en la Comunidad de Madrid. - El 25 de julio de 2014: "Edificio San Cugat" sito en la localidad de San Cugat, en Barcelona. - El 25 de julio de 2014: "Edificio Visual" sito en Esplugues - El 23 de diciembre de 2014: "Edificio Delta II" y "Edificio Delta III", sitios en la Comunidad de Madrid.
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	- Valor Bruto Contable del "Edificio Citibank": 50.731.291 euros. - Valor Bruto Contable "Edificio San Cugat": 32.444.024 euros. - Valor Bruto Contable "Edificio Visual": 25.519.475 euros. - Valor Bruto Contable "Edificio Delta II y III": 31.235.894 euros. - Total Activo Bruto computable: 164.895.944 euros.	- Valor Bruto Contable del "Edificio Citibank": 50.731.291 euros. - Valor Bruto Contable "Edificio San Cugat": 32.444.024 euros. - Valor Bruto Contable "Edificio Visual": 25.519.475 euros. - Valor Bruto Contable "Edificio Delta II y III": 31.235.894 euros. - Total Activo Bruto computable: 164.895.944 euros.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A	N/A

**Informe de gestión consolidado
correspondiente al
ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019**

Este Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio 2019 se presenta por el consejo de administración de la Sociedad Dominante, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 253 y 262 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, para su aprobación por parte de los accionistas.

1. Situación del Grupo

1.1 Situación del mercado

La economía española mantuvo una importante inercia expansiva en 2019. El mercado laboral ha continuado creando empleo en un ritmo de avance razonable en el transcurso de 2018. Asimismo, las primeras proyecciones realizadas por organismos internacionales para el ejercicio 2020, anticipan una recesión de la economía española así como un importante incremento de la tasa de desocupación provocada por los efectos del COVID-19. Tal y como se ha descrito en la Nota 16 de las presentes cuentas anuales, la incertidumbre acerca de la evolución del COVID-19 impiden cuantificar, por el momento, los impactos que tendrá este virus en la situación futura del mercado

1.2 Estructura organizativa y funcionamiento

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. (en adelante, la "**Sociedad Dominante**") se constituyó el 22 de julio de 2014 con un capital social de 60.000 euros, representados por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 60.000, ambos inclusive, que fueron suscritas y desembolsadas por el entonces Accionista Único, Rino Asesores, S.L.P. (Sociedad Unipersonal), en un importe correspondiente al 25% del valor nominal de cada una de dichas acciones, en concreto un importe de 15.000 euros.

Con fecha 31 de diciembre de 2015 el Accionista Único de la Sociedad Dominante era Chameleon (REIT) Holdco S.à r.l., sociedad luxemburguesa, que ostentaba el 100% del capital social de la Sociedad Dominante que asciende a 6.069.842 euros, representado por 6.069.842 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 25.647.520 euros.

El Grupo se encuentra regulado por la Ley SOCIMI. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir obligaciones específicas.

Con fecha 26 de septiembre de 2014, y con efectos a partir de 1 de enero de 2014 (o, en concreto, desde su constitución el 22 de julio de 2014) la Sociedad Dominante comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Durante el presente ejercicio, el Grupo ha realizado su actividad en un único segmento de actividad, el de arrendamiento de inmuebles de naturaleza urbana para uso de oficina en dos zonas geográficas: Comunidad de Madrid y Barcelona.

Las inversiones realizadas por el Grupo durante los ejercicios 2014 - 2019 son las siguientes:

- Compraventa realizada en fecha 25 de julio de 2014 del EDIFICIO CITIBANK, situado en Alcobendas (Madrid). Dicho inmueble se detalla como sigue: 22,069 m2, sotana, planta baja, primera planta, segunda planta y tercera planta.
- Compraventa realizada en fecha 3 de octubre de 2014 del EDIFICIO CEDRO, situado en Alcobendas (Madrid). Dicho inmueble se detalla como sigue: 17,038 m2, sotana, planta baja, primera planta, segunda planta, tercera planta y cuarta planta.
- Compraventa realizada en fecha 25 de julio de 2014 del EDIFICIO IMAGINA, situado en Esplugues de Llobregat (Barcelona). Dicho inmueble se detalla como sigue: 20,921 m2, sotana, planta baja, primera planta, segunda planta y tercera planta.



- Compraventa realizada en fecha 25 de julio de 2014 del EDIFICIO SANT CUGAT, situado en Sant Cugat de Valles (Barcelona). Dicho inmueble se detalla como sigue: 26,106 m2, sotana, planta baja, primera planta, segunda planta tercera planta y cuarta planta.
- Compraventa realizada en fecha 23 de diciembre de 2014 del EDIFICIO DELTA II, situado en Manoteras (Madrid). Dicho inmueble se detalla como sigue: 16,799 m2, sótano, planta baja, primera planta, segunda planta tercera planta y cuarta planta.
- Compraventa realizada en fecha 23 de diciembre de 2014 del EDIFICIO DELTA III, situado en Manoteras (Madrid). Dicho inmueble se detalla como sigue: 25,670 m2, sotana, planta baja, primera planta, segunda planta tercera planta, cuarta planta, quinta planta y sexta planta.
- Venta de la Sociedad Chameleon (Cedro), S.L.U. con fecha 13 de enero de 2017 por un importe total de 16.528.812 euros. La fecha efectiva de dicha venta, según se acuerda en el contrato de compraventa y la novación al mismo fue el 31 de enero. Dicha operación ha supuesto el registro de un beneficio de 9.584.624 euros en la cuenta de resultados consolidada.
- Venta de las sociedades Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U., Chameleon (Esplugues), S.L.U. y Gloin Investments, S.L.U. con fecha 19 de diciembre de 2019 por un importe total de 78.720.807 euros, de los que en el momento de la venta 78.232.964 euros fueron cobrados por el Grupo, quedando retenido en concepto de depósito notarial por posibles contingencias un importe de 487.843 euros (véase Nota 9). Dicha operación ha supuesto el registro de un beneficio de 44.698.255 euros recogido en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2019 adjunta.

El valor neto contable de los activos inmobiliarios adquiridos por el Grupo ascendía al 31 de diciembre de 2018 a 131.646.274 euros. A 31 de diciembre de 2019, tras la venta del edificio de oficinas en Alcobendas (propiedad de la sociedad del Grupo Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U.) y la venta de 3 sociedades del Grupo Chameleon (Esplugues), S.L.U., Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U. y Gloin Investments, S.L.U., el Grupo Corona no tiene activos inmobiliarios.

2. Evolución y resultado de los negocios

El valor neto contable de los activos inmobiliarios adquiridos por el Grupo ascendía al 31 de diciembre de 2018 a 131.646.274 euros. A 31 de diciembre de 2019, tras la venta del edificio de oficinas en Alcobendas (propiedad de la sociedad del Grupo Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U.) y la venta de 3 sociedades del Grupo Chameleon (Esplugues), S.L.U., Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U. y Gloin Investments, S.L.U., el Grupo Corona no tiene activos inmobiliarios.

Al 31 diciembre de 2018, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo destinados al arrendamiento era del 85% en base a los metros cuadrados arrendados.

En el ejercicio 2019 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascienden a 12.369 miles de euros (15.489 miles de euros en el ejercicio 2018).

3. Cuestiones relativas al medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de este. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

4. Liquidez y recursos de capital

El Grupo se financia, fundamentalmente, con fondos propios.

Las sociedades del Grupo, al estar bajo el régimen fiscal de las Socimi, tienen el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios distribuibles en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente por aplicación de la Ley 16/2012.

5. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos con anterioridad, el consejo de administración de la Sociedad ha realizado una evaluación preliminar y considera, en base a la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, que la Sociedad no está ya sujeta al riesgo de mercado de los activos inmobiliarios, debido al no disponer ya de este tipo de activos. A este respecto, la Nota 7 incluye la información de los activos inmobiliarios del Grupo a la fecha de cierre de los estados financieros.

6. Actividades de I+D+i

El Grupo no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2019.

7. Adquisición y enajenación de acciones propias

La Sociedad Dominante no ha operado con acciones propias durante el ejercicio 2019.

8. Otra información relevante

8.1 Información bursátil

Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 3 de agosto de 2016.

8.2 Política de pago de dividendos

Las SOCIMI se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI. Estarán obligadas a 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 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las 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 juntamente 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 juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en el que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributará por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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 al que se refiere el apartado anterior.



La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

8.3 Periodo medio de pago a proveedores

En relación con la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, al 31 de diciembre de 2019, el saldo pendiente de pago a los proveedores acumula un ligero aplazamiento superior al plazo legalmente establecido. La información de aplazamiento de pago a proveedores del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	73	44
Ratio de operaciones pagadas	66	43
Ratio de operaciones pendientes de pago	90	147
	Euros	
	Importe	Importe
Total pagos realizados	2.796.594	9.509.508
Total pagos pendientes	1.774.953	1.050.595



DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas de la sociedad Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha ____ de abril de 2020 y (iii) comprenden ____ hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la ____, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas y siendo firmada la presente hoja y sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el ____ de abril de 2020.

D. Jean-François Bossy

Presidente del consejo de administración de Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.



DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas de la sociedad Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha ____ de abril de 2020 y (iii) comprenden ____ hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la ____, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas y siendo firmada la presente y la hoja sucesiva y precedente por los señores consejeros como diligencia de firma el ____ de abril de 2020.

D. Diego San José de Santiago

Miembro del consejo de administración de Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas de la sociedad Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha ____ de abril de 2020 y (iii) comprenden ____ hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la ____, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas y siendo firmada la presente hoja y precedentes por los señores consejeros como diligencia de firma el ____ de abril de 2020.

D. Michael Slattery

Miembro del consejo de administración de Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.



Diligencia de formulación que acompaña a las cuentas anuales consolidadas formuladas.

D. Daniel González Pila, en mi calidad de Vicesecretario no miembro del Consejo de Administración de Corona Patrimonial, SOCIMI, S.A. (“**Corona**” o la “**Sociedad**”), certifico que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado adjuntos han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, mediante votación por escrito y sin sesión con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas.

Al no haberse celebrado sesión del Consejo de Administración de forma presencial de acuerdo con el contenido del RDL 8/2020, de 17 de marzo con el fin de preservar la salud de las personas y evitar la propagación del COVID 19, las cuentas anuales consolidadas debidamente formuladas adjuntas no cuentan con las firmas originales de los siguientes Consejeros:

- D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy
- D. Michael Joseph Slattery
- D. Diego San José de Santiago

Los citados documentos, que están extendidos en 52 folios, páginas de la 1 a la 52 visadas por mí en señal de identificación.



Vicesecretario no miembro
del Consejo de Administración de la Sociedad

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las Inversiones en empresas del grupo a largo plazo

Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de sociedades del grupo que ascienden a 15.083 miles de euros a cierre del ejercicio, que representa un 24% de la totalidad del activo a 31 de diciembre de 2019, tal y como se detalla en la Nota 5 de la memoria adjunta.

Tal y como se indica en la Nota 4.1, la Sociedad lleva a cabo una evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro, comparando el valor en libros de las participaciones con su importe recuperable, siendo éste, salvo mejor evidencia, el patrimonio neto de la sociedad participada. La corrección de valor o, en su caso, su reversión, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

La cuantificación del importe recuperable de dichas participaciones requiere de la aplicación de juicios y estimaciones significativas por parte de los administradores en la consideración de las hipótesis clave utilizadas en las valoraciones antes mencionadas, y por tanto, dicha cuestión, representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han incluido el análisis de la metodología empleada por la Sociedad como base para la estimación del valor recuperable de la participación, la réplica del cálculo para verificar la corrección de la valoración realizada por la Sociedad y la verificación de la congruencia de la información financiera utilizada con la contenida en las cuentas anuales de las sociedades participadas. Adicionalmente, hemos realizado trabajo de revisión de la información financiera de la filial, como componente de la Sociedad, al objeto de obtener evidencia suficiente y adecuada de valoración de la citada participación en las cuentas anuales de la Sociedad

Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en las Notas 4.1 y 5 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en relación con este aspecto, resultan adecuados a los requeridos por el marco normativo aplicable.

Venta de participaciones de empresas del Grupo

Descripción

Tal y como se indica en las Notas 1 y 5.1 de la memoria adjunta, con fecha 19 de diciembre de 2019, la Sociedad firmó un contrato privado con un tercero para la venta de la totalidad de las participaciones sociales que esta mantenía sobre las sociedades Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U., Chameleon (Esplugues), S.L.U. y Gloin Investments, S.L.U por un importe de 78.721 miles de euros, generándose un resultado positivo, neto de gastos asociados, por importe de 41.316 miles de euros, que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Hemos identificado este aspecto como uno de los más relevantes para nuestra auditoría, dada la significatividad de la transacción sobre los estados financieros de la Sociedad, y dado que este tipo de operaciones son transacciones complejas, que requieren de la aplicación de juicio por parte de los administradores de la Sociedad.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han incluido, entre otros, el entendimiento de la operación realizada, la obtención y revisión del contrato de compraventa suscrito entre la Sociedad y el tercero.

Asimismo, como parte del análisis del registro contable de la operación de compraventa, hemos realizado procedimientos de revisión del cobro del importe de efectivo así como la liquidación de los pasivos asociados a las participaciones en función de lo acordado entre las partes.

Adicionalmente, también hemos realizado procedimientos de revisión de los gastos asociados a la operación para concluir acerca de la clasificación y la integridad de los mismos

Por último, hemos verificado que las Notas 1 y 5.1 de las cuentas anuales adjuntas contienen los desgloses de información necesarios en relación con este aspecto de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad comunicó el 29 de septiembre del ejercicio 2014 su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI. Por lo tanto, durante el ejercicio 2019, la Sociedad se encuentra regulada por 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 (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos relativos a: la realización de inversiones, naturaleza de las rentas obtenidas, permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del citado régimen representa un aspecto más relevante de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los análisis realizados por los administradores de la Sociedad sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte y la involucración de nuestros expertos internos del área fiscal en el análisis de la razonabilidad de la información obtenida, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

También hemos revisado que las Notas 1 y 12 de la memoria del ejercicio 2019 adjunta, contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales de Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 7 y 8 siguientes del presente documento, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Ana Torrens Borràs
Inscrita en el R.O.A.C. nº 17762

24 de abril de 2020

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 20/20/06003

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

CORONA PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
e Informe de Gestión



BALANCE DE SITUACIÓN

Correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota de la Memoria	31.12.2019	31.12.2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE		15.083.028	56.621.998
I. Inmovilizado intangible		-	-
II. Inmovilizado material		-	-
III. Inversiones inmobiliarias		-	-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5.1	15.083.028	56.621.998
V. Inversiones financieras a largo plazo		-	-
VI. Activos por impuesto diferido		-	-
B) ACTIVO CORRIENTE		47.097.678	1.952.699
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
II. Existencias		-	-
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		-	-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5.1	318.195	1.538.195
V. Inversiones financieras a corto plazo	5.2	487.843	-
VI. Periodificaciones		-	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.3	46.291.640	414.504
TOTAL ACTIVO (A + B)		62.180.706	58.574.697

PASIVO	Nota de la Memoria	31.12.2019	31.12.2018
A) PATRIMONIO NETO	7	60.266.385	58.516.397
I. Capital		6.069.842	6.069.842
II. Prima de emisión		24.447.520	24.447.520
III. Reservas		2.894.293	2.838.906
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		-	-
V. Resultados de ejercicios anteriores		(189.075)	(189.075)
VI. Otras aportaciones de socios		24.795.339	24.795.339
VII. Resultado del ejercicio	3	62.748.466	553.865
VIII. (Dividendos a cuenta)		(60.500.000)	-
IX. Otros instrumentos de patrimonio		-	-
B) PASIVO NO CORRIENTE		-	-
I. Provisiones a largo plazo		-	-
II Deudas a largo plazo		-	-
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-	-
C) PASIVO CORRIENTE	6	1.914.321	58.300
II. Provisiones a corto plazo		-	-
III. Deudas a corto plazo-		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	-
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.914.321	58.300
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		62.180.706	58.574.697

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte íntegramente del balance de situación al 31 de diciembre de 2019.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
Correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresado en Euros)

	Nota de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	9.1	22.618.831	918.195
a) Ventas		-	-
b) Prestaciones de servicios		22.618.831	918.195
2. Variación de existencias productos terminados y en curso de fabricación		-	-
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		-	-
4. Aprovisionamientos		-	-
c) Trabajos realizados por otras empresas		-	-
5. Otros ingresos de explotación		-	-
6. Gastos de personal		-	-
7. Otros gastos de explotación	9.2	(1.186.092)	(364.330)
a) Servicios exteriores		(1.038.799)	(325.626)
b) Tributos		(152.221)	(38.704)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		4.928	-
d) Otros gastos de gestión corriente		-	-
8. Amortización del inmovilizado		-	-
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		-	-
10. Excesos de provisiones		-	-
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	-
12. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	9.4	41.315.727	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		62.748.466	553.865
13. Ingresos financieros		-	-
14. Gastos financieros		-	-
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
b) Por deudas con terceros		-	-
c) Por actualización de provisiones		-	-
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-	-
16. Diferencias de cambio		-	-
RESULTADO FINANCIERO		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		62.748.466	553.865
17. Impuestos sobre beneficios	8.2	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	62.748.466	553.865

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresado en Euros)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	62.748.466	553.865
B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	3	62.748.466	553.865

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte íntegramente del Estado de Ingresos y Gastos reconocidos del ejercicio 2019.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresado en Euros)

	Capital		Prima de Emisión	Reservas	Aportaciones de socios	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
	Escriturado	No exigido							
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2018	6.069.842	-	24.447.520	89.545	24.795.339	(189.075)	10.592.397	(6.800.000)	59.005.568
Distribución del resultado	-	-	-	3.792.397	-	-	(10.592.397)	6.800.000	-
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	553.865	-	553.865
II. Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	(1.043.036)	-	-	-	-	(1.043.036)
- Aportaciones de socios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	6.069.842	-	24.447.520	2.838.906	24.795.339	(189.075)	553.865	-	58.516.397
Distribución del resultado	-	-	-	553.865	-	-	(553.865)	-	-
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	62.748.466	-	62.748.466
II. Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	(498.478)	-	-	-	(60.500.000)	(60.998.478)
- Aportaciones de socios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	6.069.842	-	24.447.520	2.894.293	24.795.339	(189.075)	62.748.466	(60.500.000)	60.266.385

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte íntegramente del estado total de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2019.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresado en Euros)

	Nota de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Flujos de efectivo de las actividades de explotación (I)		27.422.651	599.909
Resultado del ejercicio antes de impuestos		62.748.466	553.865
Ajustes al resultado-		(63.939.486)	(918.195)
Ingresos por dividendos	9.1	(22.618.831)	(918.195)
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	9.4	(41.315.727)	-
Variación de provisiones	9.2	(4.928)	-
Cambios en el capital corriente-		446.240	46.044
Existencias		-	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		-	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	6	446.240	46.044
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		28.167.431	918.195
Cobros de dividendos		28.167.431	918.195
Flujos de efectivo de las actividades de inversión (II)		78.232.963	190.337
Cobros por desinversiones-		78.232.963	508.532
Empresas del Grupo y Asociadas	5.1 y 5.2	78.232.963	508.532
Pagos por inversiones-		-	(318.195)
Empresas del Grupo y Asociadas		-	(318.195)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación (III)		(59.778.478)	(1.382.469)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		1.220.000	(339.433)
Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y Asociadas	5.1	1.220.000	-
Otros pasivos financieros		-	(339.433)
Pagos por dividendos	3	(60.998.478)	(1.043.036)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		45.877.136	(592.223)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		414.504	1.006.727
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		46.291.640	414.504

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte íntegramente del Estado de flujos de efectivo del ejercicio 2019.

Memoria de Cuentas Anuales
correspondiente al
ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

1. Actividad de la Empresa

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. (anteriormente Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A.U.), en adelante la "**Sociedad**", es una sociedad española con N.I.F. A-87066460, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 22 de julio de 2014, número 1.761 de protocolo; inscrita, al momento de su constitución, en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32.513, folio 188, hoja M-585216, inscripción 1º. Con fecha 10 de octubre de 2016, mediante acta de decisión del anterior Accionista Único, el domicilio social de la Sociedad se trasladó a Travessera de Gracia, número 11, 5ª Planta, 08021 de Barcelona.

Con fecha 26 de septiembre de 2014 la Sociedad elevó a público el acuerdo del anterior accionista único por el que se aprobó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (la "**Ley SOCIMI**") mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Posteriormente, con fecha 29 de septiembre de 2014, comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 22 de julio de 2014 (fecha de constitución de la compañía), pasando a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) con fecha 3 de agosto de 2016.

La Sociedad tiene por objeto social el desarrollo de las siguientes actividades:

- a. *"La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido.*
- b. *La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") residentes en España 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.*
- c. *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, representando, al menos, el 80 por ciento del valor del activo, y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios.*
- d. *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre del Reino de España, de Instituciones de Inversión Colectiva*

Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad, y en particular las actividades propias de las sociedades financieras y del mercado de valores. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en registros públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos".

A 31 de diciembre de 2016, el accionista único de la Sociedad era la sociedad luxemburguesa Chameleon (REIT) Holdco S.à r.l, sociedad de responsabilidad limitada, domiciliada en L-2453, Rue Eugène Ruppert, 2-4, Luxemburgo. Con fecha 21 de julio de 2017, dicho accionista único, vendió 61.944 acciones de la Sociedad en el MAB. Por tanto, desde dicho día la Sociedad perdió el carácter de unipersonal. Consecuentemente, la Sociedad procedió a dejar constancia de dicha pérdida de su carácter de unipersonalidad mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 2 de noviembre de 2017.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, la sociedad dominante última luxemburguesa del grupo al que pertenece la Sociedad, es Chameleon (REIT) Holdco S.à r.l, que participa directamente en el capital social de la Sociedad y la sociedad dominante última del Grupo al que pertenece, y por tanto la sociedad que ostenta el control indirectamente, es The Blackstone Group Inc., una sociedad limitada formada en Delaware, Estados Unidos y que cotiza en la Bolsa de Nueva York.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, formuladas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en vigor adoptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por los Accionistas con fecha 26 de junio de 2019 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

Los Estados Financieros consolidados presentan unos activos consolidados de 62.908 miles de euros, un importe de la cifra de negocios de 12.369 miles de euros, unos beneficios consolidados de 72.689 miles de euros y un patrimonio neto consolidado de 60.266 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

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

La Sociedad no tiene personal empleado a 31 de diciembre de 2019 y 2018 si bien, mantiene un contrato de gestión de negocio con CBRE Real Estate, S.A. y con Blackstone Property Management Limited.

La Sociedad es cabecera de un grupo con una entidad dependiente, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las presentes cuentas anuales están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del patrimonio neto y de la cuenta de pérdidas y ganancias si se procediese a la consolidación de la referida sociedad dependiente.

Las cuentas anuales consolidadas del grupo del que la Sociedad es cabecera presentan unos activos consolidados de 62.908 miles de euros, un importe de la cifra de negocios de 12.369 miles de euros, unos beneficios consolidados de 72.689 miles de euros y un patrimonio neto consolidado de 60.266 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

Régimen de SOCIMI

La Sociedad se encuentra acogida al régimen SOCIMI regulado por la Ley SOCIMI. Las SOCIMI cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social (para las SOCIMI). Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

- Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones en las entidades

descritas en el artículo 2.1.c) afectas a su objeto social principal. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español 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, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.
 4. Obligación de distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez atendidas las obligaciones mercantiles, 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:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
 - 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 la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán 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.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. 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 en la forma descrita anteriormente.
 5. Obligación de información Las SOCIMI y Sub-SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
 6. Capital mínimo. El capital social mínimo de las SOCIMI se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley SOCIMI, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que el Grupo Corona pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que, para alguno de dichos requisitos, se subsane en el ejercicio siguiente. Además, el Grupo Corona estará obligado a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación igual o superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo efectivo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente.

Al cierre del ejercicio 2019, el consejo de administración de la Sociedad manifiesta que el grupo del que la Sociedad es cabecera cumple con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por el consejo de administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el R.D. 1514/2007, sus modificaciones introducidas por el Real Decreto 602/2016 y sus Adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.
- Las 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.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen Fiel

Las cuentas anuales adjuntas 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, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el consejo de administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de los Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 fueron aprobadas por la junta general de accionistas celebrada con fecha 26 de junio de 2019 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

2.3 Cuentas anuales consolidadas

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, que requiere la presentación de cuentas anuales para cada sociedad, las presentes cuentas anuales se refieren exclusivamente a las específicas de Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. y no pretenden presentar las consolidadas de la misma y de sus sociedades dependientes (véase Nota 5), las cuales se presentan por separado.

2.4 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el consejo de administración de la Sociedad ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el consejo de administración 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:

- Evaluación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 2.10).
- El valor razonable de determinadas inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo y asociadas (véase Nota 4.1).
- La evaluación de los requerimientos del régimen SOCIMI (véase Nota 1).
- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes (véase Nota 4.7).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a cierre del ejercicio 2019, 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.

2.6 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2019 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2018.

2.7 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 adjuntos, 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.

2.8 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

2.9 Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, por ser ésta la moneda funcional del principal entorno económico en el que opera la Sociedad.

2.10 Principio de empresa en funcionamiento

Tal y como se describe en la Nota 5.1 de las presentes cuentas anuales, durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha enajenado las participaciones que eran de su propiedad o bien, en el caso de la sociedad participada Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U., se ha enajenado el activo asociado a esta participación, quedándose a cierre del ejercicio 2019 sin actividad de explotación.

Sin perjuicio de lo anterior, el consejo de administración de la Sociedad ha formulado las presentes cuentas anuales conforme al principio de empresa en funcionamiento.

3. Distribución del resultado

3.1 Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019 formulada por el consejo de administración y que se espera sea aprobada por la junta general de accionistas, es la siguiente:

	Euros
	Ejercicio 2019
Resultado del ejercicio	62.748.466
Distribución:	
A reserva legal	9.796
A dividendo a cuenta	60.500.000
A dividendos	2.238.670

En los últimos 5 ejercicios la Sociedad ha distribuido los siguientes dividendos:

	Euros				
	2019	2018	2017	2016	2015
Dividendos distribuidos	60.998.478	1.043.036	8.000.000	805.906	-

- Con fecha 30 de junio de 2016 se aprobó la distribución de 805.906 euros de dividendos con cargo al resultado de 2015.

- Con fecha 22 de junio de 2017 el anterior Accionista Único acordó distribuir un dividendo extraordinario en especie por 1.200.000 euros con cargo a prima de emisión. Dicho dividendo en especie se entregó al Accionista Único por la cesión del derecho de crédito de 1.200.000 euros derivado del contrato de préstamo intragrupo que fue suscrito entre ambas partes en mayo de 2017 por importe total de 8.000.000 euros, de tal modo que este derecho de crédito se extinguía por confusión de derechos.
- Con fecha 22 de junio de 2017 el anterior Accionista Único acordó distribuir un dividendo en especie a cuenta del resultado del ejercicio 2017 por importe de 6.800.000 euros. Dicho dividendo a cuenta en especie se entregó al Accionista Único por la cesión del derecho de crédito de 6.800.000 euros derivado del contrato de préstamo intragrupo que fue suscrito entre ambas partes en mayo de 2017 por importe total de 8.000.000 euros, de tal modo que este derecho de crédito se extinguía por confusión de derechos.
- Con fecha 29 de junio de 2018 se acordó la aplicación del resultado positivo del 2017. En dicho acuerdo se adoptó una distribución con cargo al resultado de dicho ejercicio por un importe total de 7.843.036 euros. Dado que con fecha 22 de junio de 2017 se acordó, tal y como se ha indicado en el párrafo anterior, distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio 2017 por importe de 6.800.000 euros, el dividendo bruto distribuido ha ascendido a un importe de 1.043.036 euros.
- Con fecha 26 de junio de 2019 se acordó la distribución de un importe de 498.478 euros de dividendos con cargo al resultado de 2018.
- Con fecha 24 de diciembre de 2019 se acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 60.500.000 euros. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas con fecha 31 de diciembre de 2019.

Los estados contables de liquidez provisional, elaborados de acuerdo con los requisitos legales establecidos en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital, y en los que se pone de manifiesto la existencia de resultados y liquidez suficiente para distribuir los dividendos a cuenta, son los siguientes:

Estado contable de liquidez	Euros
Beneficio después de impuestos desde el 1 de enero de 2019 al 20 de diciembre de 2019	60.942.245
Menos dotación requerida a reserva legal	(9.795)
Beneficios distribuibles con cargo al resultado del ejercicio 2019	60.932.450
Saldo de tesorería disponibles a 20 de diciembre de 2019	13.651.345
Cobros previstos a corto plazo por todos los conceptos (Incluido el dividendo de Alcobendas):	92.972.964
Pagos previstos en el corto plazo por todos los conceptos:	(3.031.800)
Pago por dividendo a cuenta:	(60.500.000)
Previsión suficiente de disponibilidad final de efectivo	43.092.509

3.2 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los accionistas.

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 20 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley SOCIMI (Véase Nota 1). Estas obligaciones de distribución serán igualmente aplicables a las Sub-SOCIMI.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley SOCIMI o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.



4. Normas de Registro y Valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

4.1 Activos Financieros

Clasificación

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

- a. 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.
- b. Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo, aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial

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

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

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

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la 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).

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 registra 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, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es realizar un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia de este.

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.

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.

4.2 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 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.

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

Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, la Sociedad da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

La Sociedad considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiere al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

4.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.4 Transacciones y saldos en moneda extranjera

La moneda funcional de la Sociedad es el euro por lo que todos los saldos y transacciones denominados en monedas diferentes al euro se consideran denominados en moneda extranjera. Dichas transacciones se registran en euros aplicando los tipos de cambio de contado vigentes en las fechas en que se producen las transacciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera, se convierten a euros utilizando el tipo de cambio medio de contado vigente en dicha fecha del mercado de divisas correspondiente.

Las pérdidas y ganancias que resultan de la liquidación de las transacciones en moneda extranjera y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en la partida "Diferencias de cambio".

4.5 Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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 ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos 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 créditos que correspondería el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto si la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de otros activos y pasivos en una operación, que no sea 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.

Régimen SOCIMI

Con fecha 29 de septiembre de 2014, y con efectos a partir del 1 de enero de 2014 (en concreto a partir del 22 de julio de 2014, que es la fecha de constitución de la Sociedad) la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su anterior Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley SOCIMI, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley SOCIMI tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo efectivo de gravamen inferior al 10%. No obstante, dicho gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por otras SOCIMI cualquiera que sea su porcentaje de participación. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Los dividendos recibidos por la Sociedad Dominante del Grupo de sus Sociedades Dependientes que han optado por el régimen SOCIMI (esto es, las Sub-SOCIMIs) no les resultará de aplicación la exención establecida en el artículo 21 de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, tal y como se desprende del artículo 10 de la Ley SOCIMI. Sin perjuicio de lo anterior, dichos dividendos serán gravados al tipo impositivo del 0%.

4.6 Reconocimiento de 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.

El reconocimiento de los ingresos por prestación de servicios se produce 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.

4.7 Provisiones y contingencias

El consejo de administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

- **Provisiones:** Obligaciones existentes a la fecha de cierre surgidas como consecuencia de sucesos pasados, sobre los que existe incertidumbre en cuanto a su cuantía o vencimiento, pero de las que es probable que puedan derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad y el importe de la deuda correspondiente se puede estimar de manera fiable.
- **Pasivos contingentes:** Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran o no, uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y no cumplen los requisitos para poder reconocerlos como provisiones.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las Cuentas Anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la Memoria.

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 por 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.

El consejo de administración de la Sociedad estima que no se dan las circunstancias para que las cuentas anuales adjuntas incluyan ni provisiones ni pasivos contingentes al cierre de los ejercicios 2019 y 2018.

4.8 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 la minimización del 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 un impacto medioambiental significativo.

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

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

4.10 Transacciones entre partes vinculadas

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

4.11 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 activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, 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 no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo, se ha considerado como "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

4.12 Estado de cambios en el patrimonio neto

El estado de cambio en el patrimonio neto que se presentan en estas cuentas anuales muestra el total de las variaciones habidas en el patrimonio neto durante los ejercicios. Esta información se presenta desglosada a su vez en los estados: los estados de ingresos y gastos reconocidos y los estados totales de cambios en el patrimonio neto. A continuación se explican las principales características de la información contenida en ambas partes de los estados:

Estado de ingresos y gastos reconocidos

En esta parte del estado de cambios en el patrimonio neto se presentan los ingresos y gastos generados por la Sociedad como consecuencia de su actividad durante los ejercicios, distinguiendo aquellos registrados como resultados en la cuenta de pérdidas y ganancias de dichos ejercicios y los otros ingresos y gastos registrados, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto.

Por tanto, en este estado se presentan, en su caso:

- a) Los resultados de los ejercicios.
- b) Los ingresos y gastos que, según lo requerido por las normas de valoración, deban imputarse directamente al patrimonio neto de la Sociedad.
- c) Las transferencias realizadas a la cuenta de pérdidas y ganancias según lo dispuesto en las normas de valoración adoptadas.
- d) El impuesto sobre beneficios devengado, en su caso, por los conceptos indicados en las letras b) y c) anteriores.
- e) Los totales de ingresos y gastos reconocidos, calculados como la suma de las letras anteriores.

Estado total de cambio en el patrimonio neto

En esta parte del estado de cambios en el patrimonio neto se presentan todos los cambios habidos en el patrimonio neto, incluidos los que tienen su origen en cambios en los criterios contables y en correcciones de errores, en su caso. Estos estados muestran, por tanto, una conciliación del valor en libros al comienzo y al final de los ejercicios de todas las partidas que forman el patrimonio neto, agrupando los movimientos habidos en función de su naturaleza en las siguientes partidas:

- a) Ajustes por cambios de criterio y por errores: que incluye, en su caso, los cambios en el patrimonio neto que surgen como consecuencia de la reexpresión retroactiva de los saldos de los estados financieros con origen en cambios en los criterios contables o en la corrección de errores.
- b) Total ingresos y gastos reconocidos: recoge, de manera agregada, el total de las partidas registradas en el estado de ingresos y gastos reconocidos anteriormente indicadas.

- c) Operaciones con socios o propietarios: recoge los cambios en el patrimonio neto derivadas de reparto de dividendos, ampliaciones (reducciones d capital), pagos con instrumentos de capital, etc.

Otras variaciones del patrimonio: recoge el resto de partidas registradas en el patrimonio neto, como puede ser distribución de resultados, traspasos entre partidas de patrimonio neto y cualquier otro incremento o disminución del patrimonio neto.

4.13 Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos y los intereses devengados procedentes de financiación de sociedades participadas se clasifican como importe neto de la cifra de negocios al ser una sociedad holding (véase Notas 3 y 9.1).

5. Inversiones Financieras y efectivo otros activos líquidos equivalentes

5.1 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo y corto plazo

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

El detalle de las inversiones en empresas del grupo a largo plazo durante los ejercicios 2019 y 2018 se compone de los siguientes saldos (en euros):

	31.12.2019	31.12.2018
Instrumentos de Patrimonio:		
Chameleon (Alcobendas Investment 2014) S.L.U.	15.083.028	20.631.628
Chameleon (Sant Cugat Investment 2014) S.L.U.	-	9.281.193
Chameleon (Esplugues), S.L.U.	-	16.177.892
Gloin Investments, S.L.U.	-	10.531.285
Total	15.083.028	56.621.998

Con fecha 19 de diciembre de 2019, la Sociedad procedió a la venta de las sociedades dependientes Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U., Chameleon (Esplugues), S.L.U. y Gloin Investments, S.L.U. a las entidades IREIT Global y Tikehau Capital SCA por un precio total de 78.720.807 euros, dando lugar a un resultado positivo, neto de gastos vinculados (que ascienden a 1,41 millones de euros), por importe de 41.315.727 euros que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 adjunta a la presente memoria.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo al cierre del ejercicio 2019 es la siguiente:

	% Particip.	Euros								
		Directa	Capital	Prima de Asunción	Reservas	Aportaciones de socios	Resultado Ejercicios Anteriores	Resultado Ejercicio	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio Neto
Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U.	100%		941.400	8.445.600	22.102	11.244.628	(5.799.870)	27.229.168	(27.000.000)	15.083.028
			941.400	8.445.600	22.102	11.244.628	(5.799.870)	27.229.168	(27.000.000)	15.083.028

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo al cierre del ejercicio 2018 es la siguiente:

		Euros						
	% Particip.							
	Directa	Capital	Prima de Asunción	Reservas	Aportaciones de socios	Resultado Ejercicios Anteriores	Resultado Ejercicio	Total Patrimonio Neto
Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U.	100%	941.400	8.445.600	-	11.244.628	(5.799.870)	110.509	14.942.267
Chameleon (Sant Cugat Investment 2014), S.L.U.	100%	635.500	5.692.500	377.518	2.953.193	(816.136)	631.028	9.473.603
Chameleon (Esplugues), S.L.U.	100%	512.500	4.585.500	49.552	11.079.891	(2.401.854)	258.884	14.084.473
Gloin Investment, S.L.U.	100%	622.842	5.582.520	117.673	4.327.626	(2.928.543)	458.868	8.180.986
		2.712.242	24.306.120	544.743	29.605.338	(11.946.403)	1.459.289	46.681.329

Los datos han sido obtenidos de las Cuentas Anuales no auditadas de dichas sociedades.

Con fecha 24 de diciembre de 2019 la sociedad dependiente Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U. ha acordado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 27.000.000 euros. A fecha de cierre del ejercicio 2019, dicho dividendo ha sido percibido en su totalidad por la Sociedad, reconociéndose como menor valor contable de la inversión aquellos importes distribuidos por la sociedad participada que superan los beneficios generados por la misma desde la fecha de su constitución.

Conforme a lo descrito anteriormente, se ha registrado una minoración del coste de la participación por importe de 5.548.600 euros y un ingreso en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 21.451.400 euros.

El consejo de administración de la Sociedad evalúa periódicamente y, como mínimo, al cierre del ejercicio la existencia de deterioro en las participaciones financieras. En dicho ejercicio considera como aproximación al valor razonable de dichas participaciones.

A cierre del ejercicio 2019, fruto de este análisis realizado por el consejo de administración de la Sociedad, no se ha procedido a registrar ningún deterioro del valor de las participaciones

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo

El detalle de las inversiones en empresas del grupo a corto plazo durante los ejercicios 2019 y 2018 se compone de los siguientes saldos (en euros):

	31.12.2019	31.12.2018
Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U.	318.195	918.195
Chameleon (Sant Cugat Investment 2014), S.L.U.	-	110.000
Gloin Investments, S. L.U.	-	510.000
Total	318.195	1.538.195

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad registra un saldo deudor de 318.195 euros en concepto de cuentas corrientes con Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U.

Con motivo de la venta de las sociedades dependientes de la Sociedad, durante el ejercicio 2019 se ha procedido a la liquidación de los saldos que la Sociedad mantenía con Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U. y Gloin Investments, S.L.U.

5.2 Otros activos financieros

Con motivo de la venta de las sociedades dependientes, la Sociedad ha percibido el precio de la transacción de compraventa por importe de 78.720.807 euros, minorado por la formalización de un depósito notarial acordado entre las partes por importe de 487.843 euros, registrado en el epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" del balance de situación del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019. Con posterioridad al cierre del ejercicio, se ha dispuesto de un importe de 169.045 euros de este depósito por el propósito para el que había sido constituido.

5.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe a cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente (en euros):

	31.12.2019	31.12.2018
Tesorería	46.291.640	414.504
Total	46.291.640	414.504

6. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente (en euros):

	31.12.2019	31.12.2018
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores y acreedores comerciales	1.699.254	58.300
Otras cuentas a pagar	215.067	-
Total	1.914.321	58.300

El epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" a 31 de diciembre de 2019 recoge saldos de proveedores pendientes de pago por importe de 1.414.709 euros vinculados a la operación de venta de las sociedades dependientes.

7. Fondos Propios

7.1 Capital Social

La Sociedad se constituyó el 22 de julio de 2014 con un capital social de 60.000 euros, representados por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 60.000, ambos inclusive, que fueron suscritas y desembolsadas por el entonces Accionista Único, Rino Asesores, S.L.P. (Sociedad Unipersonal), en un importe correspondiente al 25% del valor nominal de cada una de dichas acciones, en concreto un importe de 15.000 euros.

Con fecha 18 de septiembre de 2014 la sociedad luxemburguesa Chameleon (REIT) Holdco S.à r.l. domiciliada en L-2453, Rue Eugène Rupert, 2-4 de Luxemburgo adquirió por título de compraventa las acciones que representaban el 100% del capital social a la sociedad Rino Asesores, S.L.P.

El 15 de octubre de 2014 el anterior Accionista Único decidió desembolsar el capital pendiente de desembolso al momento de la constitución por importe de 45.000 euros. Asimismo, procedió a aumentar el capital social de la Sociedad en 4.940.000 euros, mediante la emisión de 4.940.000 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 16.015.000 euros.

Con fecha también de 15 de octubre de 2014 el anterior Accionista Único realizó una segunda ampliación de capital de la Sociedad en 450.000 euros mediante la emisión de 450.000 acciones a un euro de valor nominal. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 4.050.000 euros.

Con fecha 23 de diciembre de 2014 el anterior Accionista Único de la Sociedad realizó una tercera ampliación de capital por importe de 619.842 euros mediante la emisión de 619.842 acciones a razón de un euro de valor nominal, con una prima de emisión de 5.582.520 euros.

Con fecha 21 de julio de 2017, el anterior Accionista Único de la Sociedad, Chameleon (REIT) Holdco S.à r.l., vendió 61.944 acciones de la Sociedad en el MAB. Por tanto, desde dicho día la Sociedad ha perdido el carácter de unipersonal. Consecuentemente, la Sociedad procede a dejar constancia de dicha pérdida de su carácter de unipersonal mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 2 de noviembre de 2017.

A 31 de diciembre de 2019, el capital suscrito de la Sociedad se compone de 6.069.842 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie, estando totalmente suscritas y desembolsadas, lo que supone un capital social escriturado de 6.069.842 euros. La prima de emisión a 31 de diciembre de 2019 asciende a 24.447.520 euros (24.447.520 euros a cierre de ejercicio de 2018).

La única sociedad que ostenta más del 10% de participación del capital social de la Sociedad es Chameleon (REIT) Holdco S.à r.l.

Las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

7.2 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, 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.

De acuerdo con la Ley SOCIMI, la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 esta reserva no se encontraba completamente constituida.

7.3 Distribución de resultados

Las SOCIMI se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI. Estarán obligadas a 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:

- El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley SOCIMI.
- Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley SOCIMI, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. Ahora bien el resto de los beneficios no distribuido:
 - 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 juntamente 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 juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en el que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributará por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley SOCIMI.
- Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos. 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 al que se refiere el apartado anterior.

7.4 Otras aportaciones de socios

Con fecha 3 de julio de 2017 se realizaron aportaciones del hasta entonces Accionista Único por un importe total de 24.795.339 euros.

8. Administraciones Públicas y situación fiscal

8.1 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 de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2019 el consejo de administración de la Sociedad considera 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.

8.2 Impuesto sobre beneficios

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto de sociedades de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente (en euros):

	Cuenta de pérdidas y ganancias 2019		
	Aumento	Disminución	Total 2019
Ingresos y gastos del ejercicio	62.748.466	-	62.748.466
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	152.221	-	152.221
Diferencias temporales	-	-	-
Plusvalía venta Chameleon San Cugat, Chameleon Esplugues y Gloin Investments (art 21 LIS)	-	(41.315.727)	(41.315.727)
Compensación bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	62.900.687	(41.315.727)	21.584.960
Base imponible fiscal régimen general	-	-	-
Base imponible fiscal régimen SOCIMI	62.900.687	(41.315.727)	21.584.960
Cuota íntegra (0%)	-	-	-
Deducciones fiscales aplicadas	-	-	-
Cuota líquida	-	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	-
Importe por ingresar (a devolver)	-	-	-

	Cuenta de pérdidas y ganancias 2018		
	Aumento	Disminución	Total 2018
Ingresos y gastos del ejercicio	553.865	-	553.865
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	38.704	-	38.704
Diferencias temporales	-	-	-
Compensación bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	592.569	-	592.569
Base imponible fiscal régimen general	-	-	-
Base imponible fiscal régimen SOCIMI	592.569	-	592.569
Cuota íntegra (0%)	-	-	-
Deducciones fiscales aplicadas	-	-	-
Cuota líquida	-	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	-
Importe por ingresar (a devolver)	-	-	-

A los dividendos de las subsocimis no les aplica la exención regulado en el artículo 21 de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades según se desprende del artículo 10 de la Ley SOCIMI. Sin perjuicio de lo anterior, están gravados al tipo del 0%. Dado que la Sociedad está acogida al régimen SOCIMI (tipo impositivo al 0%), no se han registrado activos por impuesto diferido.

9. Ingresos y gastos

9.1 Importe Neto de la Cifra de Negocio

El detalle del importe neto de la cifra de negocios se corresponde con los ingresos por dividendos efectuados por las siguientes entidades participadas en los ejercicios 2019 y 2018 (en euros):

Entidad	2019	2018
Chameleon (Alcobendas Investment 2014) S.L.U.	21.539.807	-
Chameleon (Esplugues) S.L.U.	207.108	127.420
Chameleon (Sant Cugat Investment 2014) S.L.U.	504.822	790.775
Gloin Investments, S.L.U.	367.094	-
	22.618.831	918.195

9.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente (en euros):

Concepto	2019	2018
Servicios de profesionales independientes	(1.019.781)	(266.160)
Primas de seguros	(4.777)	-
Servicios bancarios y similares	(7.577)	(1.453)
Otros gastos de explotación	(6.664)	(58.013)
Total Servicios exteriores	(1.038.799)	(325.626)
Tributos	(152.221)	(38.704)
Variación de provisiones por operaciones comerciales	4.928	-
Total Otros gastos de explotación	(1.186.092)	(364.330)

9.3 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2019 y 2018, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas (individuales y consolidadas) y a otros servicios prestados han sido los siguientes (en euros):

Descripción	2019	2018
Servicios de Auditoría	28.500	28.500
Otros servicios de verificación	68.915	62.613
Total servicios de auditoría y relacionados	97.415	91.113
Servicios de asesoramiento fiscal	-	-
Total servicios profesionales	97.415	91.113

9.4 Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

A cierre del ejercicio 2019, la Sociedad ha registrado en este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias, el importe derivado del resultado neto de gastos por la venta de la totalidad de las participaciones que ésta tenía sobre las sociedades dependientes Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U., Chameleon (Esplugues), S.L.U. y Gloin Investments, S.L.U.

10. Operaciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos que el Grupo registra a 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como el detalle de las principales transacciones realizadas con empresas vinculadas, es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros	
	Saldos Deudores	Transacciones
	Corto Plazo	Dividendos recibidos
	Financieros	
Chameleon (Sant Cugat Investment 2014) S.L.U.	-	504.822
Gloin Investments, S. L.U.	-	367.094
Chameleon (Alcobendas Investment 2014) S.L.U.	318.195	21.539.807
Chameleon (Esplugues) S.L.U.	-	207.108
Total	318.195	22.618.831

Ejercicio 2018

	Euros	
	Saldos Deudores	Transacciones
	Corto Plazo	Dividendos recibidos
	Financieros	
Chameleon (Sant Cugat Investment 2014) S.L.U.	110.000	790.775
Gloin Investments, S. L.U.	510.000	-
Chameleon (Alcobendas Investment 2014) S.L.U.	918.195	-
Chameleon (Esplugues) S.L.U.	-	127.420
Chameleon (Cedro) S.L.U. (*)	-	-
Total	1.538.195	918.195

11. Otra información referente al consejo de administración y alta dirección

11.1 Retribuciones a los miembros del consejo de administración y a la alta dirección

La Sociedad no tiene personal contratado, por lo que las funciones de alta dirección son realizadas por el consejo de administración.

Durante los ejercicios 2019 y 2018, los miembros del consejo de administración de la Sociedad no han percibido ninguna remuneración u otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

De la misma forma, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los administradores de la Sociedad.

Al cierre del ejercicio 2019 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el consejo de administración de la Sociedad está formado por 3 personas físicas.

El grupo al que pertenece la Sociedad es el que satisface las primas por el seguro de responsabilidad civil de los administradores.

11.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte del consejo de administración.

Fruto del análisis realizado y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

11.3 Modificación o resolución de contratos

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad no ha mantenido ningún contrato con sus accionistas o miembros del consejo de administración por operaciones fuera del tráfico ordinario de la Sociedad y todas las operaciones ordinarias se han registrado en condiciones normales.

12. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley SOCIMI

Descripción	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI	N/A	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley SOCIMI - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general. - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%. - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	1.204.172 euros (reserva legal). 1.690.121 euros (reservas voluntarias).	1.148.785 euros (reserva legal). 1.690.121 euros (reservas voluntarias).
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley SOCIMI - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general. - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%. - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	498.478 euros (con cargo al resultado de 2018 acordado el 26 de junio de 2019). 60.500.000 euros (dividendo a cuenta del resultado de 2019 acordado el 24 de diciembre de 2019).	1.043.036 euros (con cargo al resultado de 2017 acordado el 29 de junio de 2018). 6.800.000 euros (dividendo a cuenta del resultado de 2017). 805.906 euros (con cargo al resultado de 2015).
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%. - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	N/A	En fecha 22 de junio de 2017 se acordó la distribución de un dividendo extraordinario de 1.200.000 euros con cargo a la prima de emisión. Dicha prima de emisión no procede de rentas generadas por la Sociedad.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	En fecha 26 de junio de 2019 se ha acordado la distribución del resultado positivo del 2018. En dicho acuerdo se adopta una distribución con cargo al resultado de dicho ejercicio por un importe total de 498.478 euros. En fecha 24 de diciembre de 2019 se ha acordado distribuir un dividendo a cuenta del resultado de 2018 por importe de 60.500.000 euros.	En fecha 30 de junio de 2016 se aprobó la distribución de 805.906 euros de dividendos con cargo a los resultados del ejercicio 2015. En fecha 22 de junio de 2017 se acordó un dividendo a cuenta del resultado de 2017 por importe de 6.800.000 euros así como un dividendo extraordinario de 1.200.000 euros con cargo a la prima de emisión. En fecha 29 de junio de 2018 se acuerda la aplicación del resultado positivo del 2017. En dicho acuerdo se adopta una distribución con cargo al resultado de dicho ejercicio por un importe total de 7.843.036 euros. Dado que con fecha 22 de junio se acordó, tal y como se ha indicado en el párrafo anterior, distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio 2017 por importe de 6.800.000 euros, el dividendo bruto distribuido ha ascendido a un

		importe de 1.043.036 euros.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.	N/A	N/A
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley SOCIMI.	- Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U.: 25 de septiembre de 2014. - Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U.: 25 de septiembre de 2014. - Chameleon (Esplugues), S.L.U.: 25 de septiembre de 2014. - Gloin Investments, S.L.U.: 17 de diciembre de 2014.	- Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U.: 25 de septiembre de 2014. - Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U.: 25 de septiembre de 2014. - Chameleon (Esplugues), S.L.U.: 25 de septiembre de 2014. - Gloin Investments, S.L.U.: 17 de diciembre de 2014.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley SOCIMI.	- Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U. Importe de la participación: 20.631.628 euros. - Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U. Importe de la participación: 9.281.193 euros. - Chameleon (Esplugues), S.L.U. Importe de la participación: 16.177.892 euros. - Gloin Investments, S.L.U. Importe de la participación: 10.531.285 euros. En fecha 19 de diciembre de 2019 se ha procedido a la transmisión de las participaciones que hasta ese momento se mantenían en: - Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U. - Chameleon (Esplugues), S.L.U. - Gloin Investments, S.L.U.	- Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U. Importe de la participación: 20.631.628 euros. - Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U. Importe de la participación: 9.281.193 euros. - Chameleon (Esplugues), S.L.U. Importe de la participación: 16.177.892 euros. - Gloin Investments, S.L.U. Importe de la participación: 10.531.285 euros
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A	N/A

13. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está centralizada a nivel de Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros.

a) Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, la Sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.

Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

b) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales. La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito.

c) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, endeudándose, en caso necesario, únicamente con el grupo.

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Finalizado el período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 12) han devenido en obligatorios.

Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte del consejo de administración de la Sociedad (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a 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 siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución..

14. Información sobre medio ambiente

Al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad no tiene activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni ha incurrido en gastos relevantes de esta naturaleza durante el ejercicio. Asimismo, durante el ejercicio 2019 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

15. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

La información de aplazamiento de pago a proveedores de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	85	39
Ratio de operaciones pagadas	80	36
Ratio de operaciones pendientes de pago	92	132
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total Pagos Realizados	938.569	660.596
Total Pagos Pendientes	1.661.484	20.784

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores", "Proveedores, empresas del Grupo y asociadas" y "Acreedores" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2018 según la Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de soporte a los emprendedores, de estímulo al crecimiento y a la creación de puestos de trabajo, que modifica la Ley de Morosidad (Ley 3/2004 de 29 de diciembre) es de 30 días a no ser que exista un contrato entre las partes que establezca un máximo a 60 días.

16. Hechos posteriores al cierre

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos con anterioridad, el consejo de administración de la Sociedad ha realizado una evaluación preliminar y considera, en base a la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, que la Sociedad no está ya sujeta al riesgo de mercado de los activos inmobiliarios, debido al no disponer ya de este tipo de activos.

**Informe de gestión
correspondiente al
ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019**

Este Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2019 se presenta por el consejo de administración de la Sociedad, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 253 y 262 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, para su aprobación por parte de los accionistas.

1. Situación del Grupo del que la Sociedad es la dominante

1.1 Situación del mercado

La economía española mantuvo una importante inercia expansiva en 2019. El mercado laboral ha continuado creando empleo en un ritmo de avance razonable en el transcurso de 2018. Asimismo, las primeras proyecciones realizadas por organismos internacionales para el ejercicio 2020, anticipan una recesión de la economía española así como un importante incremento de la tasa de desocupación provocada por los efectos del COVID-19. Tal y como se ha descrito en la Nota 16 de las presentes cuentas anuales, la incertidumbre acerca de la evolución del COVID-19 impiden cuantificar, por el momento, los impactos que tendrá este virus en la situación futura del mercado.

1.2 Estructura organizativa y funcionamiento

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. (anteriormente Chameleon Holding Spain SOCIMI, S.A.U.), en adelante la Sociedad, es una sociedad española con N.I.F. A-87066460, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 22 de julio de 2014, número 1.761 de protocolo; inscrita, al momento de su constitución, en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32.513, folio 188, hoja M-585216, inscripción 1ª. Con fecha 10 de octubre de 2016, mediante acta de decisión del anterior Accionista Único, el domicilio social de la Sociedad se trasladó a Travessera de Gracia, número 11, 5ª Planta, 08021 de Barcelona.

Con fecha 26 de septiembre de 2014 la Sociedad elevó a público el acuerdo del anterior Accionista Único por el que se aprobó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), regulado por la Ley SOCIMI, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Posteriormente, con fecha 29 de septiembre de 2014, comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2014, pasando a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) con fecha 3 de agosto de 2016.

La Sociedad es cabecera de una sociedad dependiente que se encuentra regulada por la Ley SOCIMI. En concreto, dicha sociedad dependiente es Chameleon (Alcobendas Investment 2014), S.L.U. (la "**Subsocimi**")

Dicha entidad ha optado por el régimen de SOCIMI en su condición de entidad de las citadas en el apartado 1 del artículo 2 (letra c) de la Ley 11/2009.

En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la citada Ley SOCIMI, la Sociedad y la Subsocimi forman un grupo SOCIMI.

Durante el presente ejercicio, el grupo del que la Sociedad es la dominante ha realizado su actividad en un único segmento de actividad, el del arrendamiento de oficinas y plazas de aparcamiento en dos zonas geográficas: Comunidad de Madrid y Barcelona.

Las inversiones y desinversiones realizadas por el Grupo del que la Sociedad es la dominante durante este ejercicio y los precedentes son las siguientes:

- Compraventa realizada en fecha 25 de julio de 2014 del EDIFICIO CITIBANK, situado en Alcobendas (Madrid). Dicho inmueble se detalla como sigue: 22,069 m2, sotana, planta baja, primera planta, segunda planta y tercera planta.
- Compraventa realizada en fecha 3 de octubre de 2014 del EDIFICIO CEDRO, situado en Alcobendas (Madrid). Dicho inmueble se detalla como sigue: 17,038 m2, sotana, planta baja, primera planta, segunda planta, tercera planta y cuarta planta.

- Compraventa realizada en fecha 25 de julio de 2014 del EDIFICIO IMAGINA, situado en Esplugues de Llobregat (Barcelona). Dicho inmueble se detalla como sigue: 20,921 m2, sotana, planta baja, primera planta, segunda planta y tercera planta.
- Compraventa realizada en fecha 25 de julio de 2014 del EDIFICIO SANT CUGAT, situado en Sant Cugat de Valles (Barcelona). Dicho inmueble se detalla como sigue: 26,106 m2, sotana, planta baja, primera planta, segunda planta tercera planta y cuarta planta.
- Compraventa realizada en fecha 23 de diciembre de 2014 del EDIFICIO DELTA II, situado en Manoteras (Madrid). Dicho inmueble se detalla como sigue: 16,799 m2, sótano, planta baja, primera planta, segunda planta tercera planta y cuarta planta.
- Compraventa realizada en fecha 23 de diciembre de 2014 del EDIFICIO DELTA III, situado en Manoteras (Madrid). Dicho inmueble se detalla como sigue: 25,670 m2, sotana, planta baja, primera planta, segunda planta tercera planta, cuarta planta, quinta planta y sexta planta.
- Venta de la Sociedad Chamaleon (Cedro), S.L.U. con fecha 13 de enero de 2017 por un importe total de 16.528.812 euros. La fecha efectiva de dicha venta, según se acuerda en el contrato de compraventa y la novación al mismo fue el 31 de enero. Dicha operación ha supuesto el registro de un beneficio de 9.599.085 euros en la cuenta de resultados.
- Venta realizada en fecha 31 de mayo de 2019 del edificio MB ONE (anteriormente denominado como "EDIFICIO CITIBANK"), situado en Alcobendas (Madrid). Dicha operación se ha hecho efectiva por un importe de venta de 79.492.733 euros y ha supuesto un resultado positivo de 27.466.267 euros.
- Venta de las sociedades Chameleon (San Cugat Investment 2014), S.L.U., Chameleon (Esplugues), S.L.U. y Gloin Investments, S.L.U. por un importe total de 78.720.807 euros. La fecha efectiva de dicha venta, según se acuerda en el contrato de compraventa del 19 de diciembre de 2019. Dicha operación ha supuesto el registro de un beneficio de 41.415.788 euros en la cuenta de resultados.

2. Evolución y resultado de los negocios

2.1 Evolución y resultado de los negocios durante el ejercicio 2019

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha incurrido en otros gastos de explotación en 1.286.153 euros, habiendo recibido unos ingresos por dividendos de sus sociedades participadas por importe de 22.618.831 euros.

2.2 Cuestiones relativas al medioambiente

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

3. Liquidez y recursos de capital

La Sociedad se financia, en caso necesario, fundamentalmente con fondos de su accionista mayoritario, Chameleon (REIT) Holdco S.à r.l.

El grupo de sociedades del cual es cabecera, al estar bajo el régimen fiscal de las Socimi, tienen el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios distribuibles en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente por aplicación de la Ley 16/2012.

4. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos con anterioridad, el consejo de administración de la Sociedad ha realizado una evaluación preliminar y considera, en base a la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, que la Sociedad no está ya sujeta al riesgo de mercado de los activos inmobiliarios, debido al no disponer ya de este tipo de activos.

5. Actividades de I+D+i

La Sociedad no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2019.

6. Adquisición y enajenación de acciones propias

La Sociedad no ha operado con acciones propias durante el ejercicio 2019.

7. Política y gestión del riesgo

La Sociedad con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

e) Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, la Sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.

Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

f) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales. La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito.

g) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, endeudándose, en caso necesario, únicamente con el grupo.

h) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Finalizado el período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 12) han devenido en obligatorios. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte del consejo de administración de la Sociedad (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a 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 siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

8. Otra información relevante

8.1 Información bursátil

La Sociedad se incorporó al segmento de SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil en el ejercicio 2016.

8.2 Política de pago de dividendos

Las SOCIMI se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI. Estarán obligadas a 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:

- El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo de la Ley SOCIMI, 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 juntamente 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 juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en el que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributará por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley SOCIMI.
- Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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 al que se refiere el apartado anterior.

8.3 Periodo medio de pago a proveedores

En relación con la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, al 31 de diciembre de 2019, el saldo pendiente de pago a los proveedores acumula un ligero aplazamiento superior al plazo legalmente establecido.

La información de aplazamiento de pago a proveedores del ejercicio 2019 es la siguiente:

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	85	39
Ratio de operaciones pagadas	80	36
Ratio de operaciones pendientes de pago	92	132
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total Pagos Realizados	938.569	660.596
Total Pagos Pendientes	1.661.484	20.784

Declaración negativa acerca de la información medioambiental en las Cuentas Anuales

Identificación de la Sociedad:

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.

Datos Registrales:

Tomo: 44619 Folio: 56 Hoja: B-461368

NIF: A-87066460

Ejercicio Social: 01/01/2019 – 31/12/2019

El abajo firmante, como Presidente del consejo de administración de la Sociedad Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. manifiesta que en la contabilidad de la Sociedad, correspondiente a las presentes Cuentas Anuales, no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental, previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de octubre de 2001.

Jean-François Bossy
Presidente

Declaración negativa acerca de la información medioambiental en las Cuentas Anuales

Identificación de la Sociedad:

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.

Datos Registrales:

Tomo: 44619 Folio: 56 Hoja: B-461368

NIF: A-87066460

Ejercicio Social: 01/01/2019 – 31/12/2019

El abajo firmante, como Vicepresidente del consejo de administración de la Sociedad Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. manifiesta que en la contabilidad de la Sociedad, correspondiente a las presentes Cuentas Anuales, no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental, previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de octubre de 2001.

Diego San José de Santiago
Vicepresidente



Declaración negativa acerca de la información medioambiental en las Cuentas Anuales

Identificación de la Sociedad:

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.

Datos Registrales:

Tomo: 44619 Folio: 56 Hoja: B-461368

NIF: A-87066460

Ejercicio Social: 01/01/2019 – 31/12/2019

El abajo firmante, como vocal del consejo de administración de la Sociedad Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. manifiesta que en la contabilidad de la Sociedad, correspondiente a las presentes Cuentas Anuales, no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental, previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de octubre de 2001.

Michael Slattery
Vocal

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.
Cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2019

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales de la sociedad Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha ____ de abril de 2020 y (iii) comprenden ____ hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la ____, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas y siendo firmada la presente hoja y sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el ____ de abril de 2020.

D. Jean-François Bossy

Presidente del consejo de administración de Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.



DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales de la sociedad Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha ____ de abril de 2020 y (iii) comprenden ____ hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la ____, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas y siendo firmada la presente hoja y la hoja sucesiva y precedente por los señores consejeros como diligencia de firma el ____ de abril de 2020.

D. Diego San José de Santiago

Miembro del consejo de administración de Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.
Cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2019

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales de la sociedad Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha ____ de abril de 2020 y (iii) comprenden ____ hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la ____, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas y siendo firmada la presente hoja y precedentes por los señores consejeros como diligencia de firma el ____ de abril de 2020.

D. Michael Slattery

Miembro del consejo de administración de Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.



Diligencia de formulación que acompaña a las cuentas anuales formuladas.

D. Daniel González Pila, en mi calidad de Vicesecretario no miembro del Consejo de Administración de Corona Patrimonial, SOCIMI, S.A. (“**Corona**” o la “**Sociedad**”), certifico que las cuentas anuales y el informe de gestión adjuntos han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, mediante votación por escrito y sin sesión con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas.

Al no haberse celebrado sesión del Consejo de Administración de forma presencial de acuerdo con el contenido del RDL 8/2020, de 17 de marzo con el fin de preservar la salud de las personas y evitar la propagación del COVID 19, las cuentas anuales debidamente formuladas adjuntas no cuentan con las firmas originales de los siguientes Consejeros:

- D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy
- D. Michael Joseph Slattery
- D. Diego San José de Santiago

Los citados documentos, que están extendidos en 38 folios, páginas de la 1 a la 38 visadas por mí en señal de identificación.



Vicesecretario no miembro
del Consejo de Administración de la Sociedad

Manual de la Estructura y Sistema de Control Interno

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. y Sociedades Filiales

I. Estructura Organizativa y Funcionamiento de la Sociedad

a) Organigrama

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) y la sociedad filial (el “**Grupo**”) cuentan con la siguiente estructura a fecha de hoy:

- Dos sociedades *holding*,
 - o Chameleon (REIT) Holdco S.á r.l., incorporada en el Gran Ducado de Luxemburgo, tenedora del 98,11% de las acciones de Corona Patrimonial SOCIMI, S.A.

Corona Patrimonial SOCIMI, S.A., con domicilio en España e incorporada al Mercado Alternativo Bursátil (el “**MAB**”) con fecha de efectos el 3 de agosto de 2016. Actualmente es tenedora del 100% de las participaciones sociales de una sociedad filial, también española actualmente sin activos inmobiliarios por haber sido vendidos en 2019.
- Una sociedad filial cuyos activos inmobiliarios han sido vendidos durante 2019
 - o Cada sociedad era tenedora de al menos un activo inmobiliario en propiedad del Grupo.
 - o Cada sociedad, en el momento de su creación, firmó un contrato de gestión de la propiedad con CBRE Real Estate, S.A. (“**CBRE**” o “*Property Manager*”).
 - o Asimismo, las sociedades tenían suscritos contratos de consultoría con Blackstone Property Management Limited (“**BPM**” o “*Property Adviser*”).
- CBRE, como proveedor de servicios independiente, realizó las actividades propias de *Property Management* en relación con los edificios que el Grupo tiene en cartera actualmente.

La Sociedad actualmente no cuenta con empleados en nómina, lo que supone que todas las acciones de gestión de los activos que se realizaron fueron subcontratadas por el Grupo con terceros proveedores de servicios. Todas las decisiones de la Sociedad son tomadas por el consejo de administración, actualmente compuesto por los siguientes miembros:

- D. Jean-François Bossy (Presidente)
- D. Diego San José de Santiago (Vicepresidente)
- D. Michael Joseph Slattery (Vocal)

La mencionada membresía en el consejo de administración y cargos de la Sociedad se replica en la sociedad filial.

b) Funciones del consejo de administración y sus Directores

Las funciones del consejo de administración, incluyen, aunque no limitadas a, las siguientes:

- Aprobación de presupuestos anuales
 - o Esta partida, de recurrencia anual, incluye revisión de rentas e ingresos para el ejercicio corriente, gastos operativos, inversiones y capex, así como todo lo relativo a los servicios prestados por terceros ajenos a la Sociedad
- Aprobación de los contratos de alquiler, extensiones y renovaciones

- o El consejo de administración de la Sociedad revisó y aprobó, a proposición de CBRE, todas aquellas modificaciones aplicables en los contratos en el portfolio, nuevos contratos de arrendamientos así como todas aquellas propuestas previas a la suscripción de los mismos que implicasen cualquier tipo de negociación que pudiese derivar en una propuesta verbal o escrita, en los términos que se indicarán más adelante.
- Aprobación de las ventas inmobiliarias
 - o Toda operación que suponga una salida de activos del patrimonio de la sociedad ha sido aprobada por el consejo de administración de la Sociedad, a proposición de sus asesores, con la debida información y documentación para tomar la decisión que beneficie los intereses de la Sociedad y sus accionistas, en los términos que se indicarán más adelante.
- Aprobación de las Cuentas Anuales
 - o Es función del consejo de administración la formulación de las cuentas individuales de las sociedades integrantes del Grupo así como las cuentas consolidadas del mismo.
 - o El consejo de administración de la Sociedad propondrá de la misma forma los resultados interanuales que se publiquen a fin de cumplir los requisitos derivados de la normativa del MAB o cualesquiera otra que resulte de aplicación.
- Evaluación de riesgos
 - o La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada. La Sociedad ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que considera más relevantes que pueden afectar a la fiabilidad de la información financiera. Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:
 - Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
 - Riesgos asociados al sector inmobiliario: carácter cíclico del sector, inversión inmobiliaria, actividades de reacondicionamiento, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación con la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.
 - Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
 - Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
 - Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable y aplicación del régimen especial SOCIMI.
 - Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la eventual política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.
 - o Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes como aquellos más significativos:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
 - Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
 - Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los *covenants* financieros incluidos en su caso en los contratos de financiación.
 - Pagos y tratamiento de gastos.
 - Impagos y gestión de la morosidad.
 - Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.
- o El consejo de administración de la Sociedad es el órgano social encargado de velar por la adecuada gestión de los riesgos que afecten a la Sociedad, y de actuar en interés de la misma. Los consejeros tienen a su disposición información periódica (vid. Apartado II. *abajo*) suministrada por auditores y el por propio *Property Manager* para formar sus decisiones.

c) Formación de los componentes del consejo de administración

Los accionistas, velando por sus intereses y los de la Sociedad, nombraron a los miembros del consejo de administración en base a su formación que corrobora la confianza que los accionistas han depositado en los mismos:

- **Don Jean-François Bossy, Presidente**

Fecha de nombramiento 18 de septiembre de 2014

D. Jean-François Bossy, presidente del consejo de administración de la Sociedad, es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Liege (Bélgica).

Cuenta con una amplia experiencia profesional en administración y gestión de empresas inmobiliarias; desde 2004, desempeña diversas funciones de dirección en BRE Europe Real Estate Investment que es una filial de The Blackstone Group, Inc. (en adelante "**Blackstone**").

- **Don Diego San José de Santiago, Vicepresidente**

Fecha de nombramiento 8 de enero de 2016

D. Diego San José de Santiago, vice-presidente del consejo de administración de la Sociedad, es licenciado por la Universidad Autónoma de Madrid y Paris-Dauphine.

Es Managing Director de Blackstone y reside en Madrid. Con más de 11 años de experiencia en el sector inmobiliario, ha participado en la adquisición de carteras de activos inmobiliarios en España, Francia y Reino Unido.

- **Don Michael Joseph Slattery, Vocal.**

Fecha de nombramiento 18 de septiembre de 2014

D. Michael Joseph Slattery, miembro del consejo de administración de la Sociedad, tiene un Bachelor of Laws por el Trinity College de Dublín. Es Managing Director de Blackstone.

El Sr. Slattery está involucrado en la gestión de carteras y de activos, así como en otras transacciones realizadas por las filiales de Blackstone en Europa.

II. Sistema de Control Interno

a) Control de la Información y Toma de Decisiones

La estructura mencionada en el apartado anterior, incluyendo todos los reportes e informes suministrados por CBRE y BPM al consejo de administración y la Sociedad pone de manifiesto la existencia de un flujo de información y un seguimiento de la operativa y gestión financiera del Grupo por parte del accionista y los Consejeros que los representan. Todo ello, sin perjuicio de que se soliciten informes puntuales sobre determinadas cuestiones para mayor claridad de ambos, la Sociedad y el consejo de administración.

La supervisión de las actividades de los terceros se realiza a través de una doble vía:

- Revisión de los informes e información suministradas de forma periódica
- Conferencia telefónica de periodicidad semanal,
 - o Se revisan todas las acciones de marketing, potenciales nuevos arrendamientos, renovaciones, y cualquier tema que afecte a los edificios o la Sociedad.
 - o En estas llamadas, cada parte aporta y monitoriza información relacionada con su especialidad (información legal, financiera, *property management*, *asset management*, *controllers* y asesores).

Por tanto, los consejeros, mediante la revisión de informes, aprobación de propuestas y contraste con los diferentes asesores y proveedores de servicios, son los que velan por la correcta información en la toma de decisiones.

En particular, por lo que respecta a la revisión y firma de los contratos, transacciones y restante documentación suscritos por las sociedades del Grupo en relación con la actividad arrendaticia, al menos dos miembros del consejo de administración de la Sociedad, siendo uno de ellos el Presidente, eran debidamente informados sobre el contenido y la oportunidad de suscribir tales documentos por CBRE o, en su caso, BPM, según procediese, para que los primeros pudiesen revisar los referidos documentos. Dichos documentos han sido firmados mancomunadamente por el Presidente del consejo de administración de la Sociedad junto con cualesquiera de los otros dos apoderados generales de las sociedades, tratándose éstos de miembros de algunas de las filiales de Blackstone con experiencia en el sector inmobiliario. Adicionalmente, el consejo de administración de cada una de las sociedades del Grupo ha celebrado reuniones con carácter trimestral para revisar y supervisar los contratos suscritos por la sociedad correspondiente durante el trimestre inmediatamente anterior, de tal modo que todos los consejeros estaban debidamente informados sobre la evolución del negocio de la sociedad correspondiente, en cada momento.

b) Formación específica en lo referente a los requisitos derivados de la incorporación al MAB

El Grupo ha contratado los servicios de un asesor registrado (Renta 4 Corporate, S.A.) que prestará servicios en tanto en cuanto la sociedad siga perteneciendo al segmento del MAB. Dispone asimismo del asesoramiento legal de J&A Garrigues, S.L.P. en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de su condición de empresa incorporada al MAB.

Lo anterior implica que todos los miembros del consejo de administración están al corriente de las obligaciones derivadas de la incorporación al MAB de la Sociedad incluyendo en todo caso los informes periódicos y las obligaciones de comunicación al mercado de cualquier información relevante conforme a su definición en la normativa aplicable.

Los miembros del consejo de administración de la Sociedad son en todo momento conocedores de la información suministrada al MAB y de que la misma se corresponde con la realidad de la Sociedad sobre la base de los análisis o la información facilitada por parte de CBRE o BPM y contando con el referido asesoramiento de Renta 4 Corporate, S.A. y J&A Garrigues, S.L.P., según se ha indicado.

En particular, (i) la información relevante que se publica en la página web de la Sociedad; (ii) la información publicada en el Mercado que en su caso pudiera incluirse en las presentaciones; y (iii) las declaraciones que en su caso pudieran ser realizadas por los representantes de la Sociedad a los medios de comunicación (pese a que no es política de la Sociedad realizar declaraciones o incluir información comunicada al Mercado en

presentaciones o en medios de comunicación) serán controladas por personal dependiente de la entidad en la que ejerce funciones directivas el Presidente del consejo de administración de la Sociedad, esto es, BRE Europe Real Estate Investment, filial de Blackstone.

Todos los miembros del consejo de administración de la Sociedad son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el MAB, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la nueva normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.) consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal del Grupo (en la actualidad, J&A Garrigues, S.L.P.).

Asimismo, el consejo de administración de la Sociedad supervisa, con la asistencia de BRE Europe Real Estate Investment, según lo indicado anteriormente, la información que se publica en su página web, a cuyos efectos ha contratado a Estudio Variable como proveedor de servicios.