



Madrid, 3 de abril de 2020

TORIMBIA SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**Torimbía**"), 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 de 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**") hace pública la siguiente información:

1. Informe de auditoría y Cuentas Anuales Individuales del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019.
2. Informe de auditoría y Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019.
3. Informe actualizado sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la sociedad.

La documentación anterior también se encuentra disponible en la página web de la sociedad (www.torimbía.es).

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que pueda ser necesaria.

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

Torimbía 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 Torimbia Socimi, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Torimbia Socimi, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2019 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente 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 al 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.a de la memoria del ejercicio 2019 adjunta) 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 éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

La Sociedad gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (hoteles y oficinas) situados principalmente en Madrid. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2019, la cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable de 102,4 millones de euros.

La Sociedad periódicamente utiliza terceros ajenos a la misma como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera la Sociedad y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, la dirección de la Sociedad utiliza el método comparativo de mercado y el método de descuento de flujos de caja, que requiere realizar estimaciones sobre:

- los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- la tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización,
- el valor residual del activo al final del período de proyección (tasa de salida "exit yield").

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión de las políticas contables de valoración de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, recogidas en las Notas 4.c y d de la memoria del ejercicio 2019 adjunta, con el fin de evaluar la conformidad de las citadas políticas con el marco normativo de información financiera aplicable.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de valoración de inversiones inmobiliarias, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente. En particular, aquellos mediante los cuales los administradores supervisan y aprueban la contratación y el trabajo realizado por los expertos contratados para este fin, así como que no existan presiones sobre el resultado del trabajo que realizan dichos expertos.

Hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por la Sociedad para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la Sociedad,

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

Adicionalmente, pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales.

Procedimientos aplicados en la auditoría

- sobre una muestra de activos elegida entre aquellos con mayor relevancia en el portfolio de la Sociedad y aquellos cuya variación de valor implicasen alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de activos inmobiliarios, hemos desarrollado una valoración independiente tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad de la Sociedad,
- hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios, y
- también hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la Nota 6 de la memoria adjunta.

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 Sociedad 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 del ejercicio 2019 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 misma en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de unas 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 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en las siguientes páginas es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

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



Pablo Hurtado March
Inscrito en el R.O.A.C. nº 20408

20 de marzo de 2020



DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/00260

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española 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.

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 Sociedad.
- 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 Sociedad 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, 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.



Torimbia 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

TORIMBIA SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Euros)

	31/12/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO			PATRIMONIO NETO:		
ACTIVO NO CORRIENTE:			Capital	15.357.222	15.357.222
Inmovilizado intangible (Nota 4.a)	1.316	1.923	Reservas:	17.007.036	16.190.272
Inmovilizado material (Nota 5)	1.282.339	1.270.287	Legal y asistuntarías	3.071.444	3.071.444
Terrenos y construcciones	1.204.323	1.212.094	Ciras reservas	13.935.592	13.118.828
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	48.016	58.233	Remanentes	2.181.213	2.181.213
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	102.410.467	97.111.385	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 10.d)	(5.587.224)	(7.672.420)
Inversiones en empresas del Grupo y Asociadas a largo plazo	8.770.918	8.770.918	Resultado del ejercicio	5.582.018	4.389.198
Instrumentos de patrimonio (Nota 8.a)	8.770.918	8.770.918	FONDOS PROPIOS (Nota 10)	34.530.265	30.445.485
Inversiones financieras no corrientes (Nota 8.b)	1.083.321	1.576.004	Ajustes por cambios de valor	(58.129)	26.202
Instrumentos de patrimonio	96.400	251.005	TOTAL PATRIMONIO NETO	34.472.136	30.471.687
Otros activos financieros	996.921	1.324.999			
Activos por impuesto diferido (Nota 12)	328.235	379.723			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	113.856.596	109.110.250			
			PASIVO NO CORRIENTE:		
			Provisiones no corrientes (Nota 4.j, 12.h y 14.g)	821.788	2.952.405
			Pasivos financieros no corrientes	89.072.257	89.400.866
			Deudas con entidades de crédito (Nota 11.a)	87.496.512	87.820.819
			Otros pasivos financieros (Nota 11.b)	1.575.745	1.580.037
			Pasivos por impuesto diferido (Nota 12.g)	1.812.323	1.870.785
			Periodificaciones a largo plazo	1.000	2.000
			TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	91.707.368	94.226.046
ACTIVO CORRIENTE:					
Existencias (Nota 9)	440.766	473.581	PASIVO CORRIENTE:		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	387.725	388.482	Pasivos financieros corrientes	1.003.438	1.057.496
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	371.566	292.012	Deudas con entidades de crédito (Nota 11.a)	1.003.438	1.003.438
Creditos con sociedades vinculadas (Nota 15.b)	13.931	13.244	Otros pasivos financieros	740.352	84.058
Deudores varios	2.228	39.127	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	411.399	619.082
Administraciones Públicas deudoras (Nota 12)	-	44.109	Acreedores comerciales	117.947	28.643
Inversiones en empresas vinculadas (Nota 15.b)	-	808	Personal	93.978	28.643
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.c)	-	3.927.635	Otros deudados con Administraciones Públicas (Nota 12)	99.311	180.819
Imposiciones a corto plazo	1.710.036	3.877.752	Otros pasivos corrientes	17.687	3.735
Otros activos financieros	1.691.294	48.883	TOTAL PASIVO CORRIENTE	1.743.770	1.876.578
Periodificaciones a corto plazo	39.050	6.056	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	127.923.274	126.374.311
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.489.101	12.467.489			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	14.066.678	17.264.061			
TOTAL ACTIVO	127.923.274	126.374.311			

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2019

TORIMBIA SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2019
(Euros)

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 14.a)	7.823.388	9.589.940
Ventas	49.400	-
Prestaciones de servicios	7.773.988	9.589.940
Variación de existencias de productos terminados y en curso de producción (Nota 9)	(31.895)	(4.373)
Otros ingresos de explotación	729.318	379.335
Gastos de personal (Nota 14.b)	(1.340.209)	(1.595.035)
Sueños, salarios y asimilados	(1.195.113)	(1.432.406)
Cargas sociales	(145.096)	(162.629)
Otros gastos de explotación	(3.690.239)	(3.010.645)
Servicios exteriores (Nota 14.c)	(2.673.225)	(1.912.807)
Tributos (Nota 14.c)	(996.248)	(1.072.781)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operac comerciales	(20.766)	(25.057)
Amortización del inmovilizado (Notas 4.a, 5 y 6)	(3.410.868)	(3.415.007)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado (Nota 6)	7.024.302	5.583.975
Deterioros y pérdidas	8.085.725	5.583.218
Resultados por enajenaciones	(1.061.423)	757
Otros resultados	213.165	(103.750)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	7.316.962	7.424.440
Ingresos financieros (Nota 14.e)	385.846	220.050
De participaciones en instrumentos de patrimonio:		
En empresas del Grupo y Asociadas (Nota 15.a)	317.253	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros:		
En terceros	68.593	14.147
En empresas del Grupo y Asociadas (Nota 15.a)	-	205.903
Gastos financieros (Nota 15.f)	(2.100.872)	(2.791.163)
Por deudas con empresas del Grupo y Asociadas (Nota 15.a)	-	(133.830)
Por deudas con terceros	(2.100.872)	(2.657.333)
Diferencias de cambio	26.574	87.337
Variación del valor razonable en instrumentos financieros (Nota 11.c)	(174.490)	(588.648)
Cartera de negociación y otros	(174.490)	(588.648)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros (Notas 9, 8.b y 14.g)	121.021	1.246
Deterioro y pérdidas	121.021	1.246
RESULTADO FINANCIERO	(1.741.921)	(3.071.178)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS	5.575.041	4.353.262
Impuestos sobre beneficios (Nota 12)	6.977	35.936
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
RESULTADO DEL EJERCICIO	5.582.018	4.389.198

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019

TORIMBIA SOCIMI, S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	5.582.018	4.389.198
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Activos financieros disponibles para la venta (Nota 8.b)	(84.331)	(40.800)
Efecto impositivo (Nota 12.g)	-	22.197
Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	(84.331)	(18.603)
Total Ingresos y gastos reconocidos	5.497.687	4.370.595

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2019

TORIMBIA SOCIMI, S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital Social	Reserva Legal	Otras reservas	Acciones propias	Remanente	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Total
Saldo a 1 de diciembre de 2016	15.357.222	2.711.205	(62.480.981)	-	-	(22.288.018)	71.685.329	327.529	5.302.286
Resultado del ejercicio 2017:	-	-	-	-	-	-	2.181.210	(282.724)	1.898.486
Distribución del resultado	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución con cargo a reservas	-	360.239	34.178.773	-	-	22.288.018	(56.827.030)	-	-
Distribución del dividendo	-	-	-	-	-	-	(14.858.299)	-	(14.858.299)
Saldo a 30 de noviembre de 2017	15.357.222	3.071.444	(28.312.208)	-	-	-	2.181.210	44.805	(7.657.527)
Resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017	-	-	-	-	-	-	102.257.783	-	102.257.783
Distribución del resultado con cargo a reservas	-	-	-	-	2.181.210	-	(2.181.210)	-	-
Adquisición acciones propias	-	-	-	(7.672.420)	-	-	-	-	(7.672.420)
Otros movimientos	-	-	302.570	-	-	-	-	-	302.570
Saldo a 31 de diciembre de 2017	15.357.222	3.071.444	(28.009.638)	(7.672.420)	2.181.210	-	102.257.783	44.805	87.230.406
Resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018	-	-	-	-	-	-	121.021	(18.603)	102.418
Distribución del resultado con cargo a reservas	-	-	41.128.464	-	-	-	(41.128.464)	-	-
Distribución de dividendo (Nota 16.c)	-	-	-	-	-	-	(61.129.319)	-	(61.129.319)
Otros movimientos	-	-	2	-	3	-	-	-	5
Saldo a 31 de diciembre de 2018	15.357.222	3.071.444	13.118.828	(7.672.420)	2.181.210	3	4.389.198	26.202	30.471.687
Resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019	-	-	-	-	-	-	5.582.018	(94.331)	5.487.687
Distribución del resultado con cargo a reservas	-	-	877.840	-	-	-	(877.840)	-	-
Distribución de dividendo	-	-	-	-	-	-	(3.511.356)	-	(3.511.356)
Venta de autocartera (salida MAB)	-	-	(61.077)	2.075.196	-	-	-	-	2.014.119
Otros movimientos	-	-	1	-	-	-	-	-	1
Saldo a 31 de diciembre de 2019	15.357.222	3.071.444	13.935.592	(5.597.224)	2.181.210	3	5.582.018	(58.129)	34.472.136

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2019

TORIMBIA SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2019
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		580.542	(1.247.092)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		5.575.041	4.353.262
Ajustes al resultado-			
Amortización del inmovilizado	Notas 4, 5 y 6	3.410.868	3.415.007
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 6	(8.085.725)	(5.583.218)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		1.061.423	(757)
Variación de provisiones		(199.496)	(76.739)
Pérdidas deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		20.766	25.057
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 8	(121.021)	(1.246)
Ingresos financieros	Nota 14-e	(385.846)	(220.050)
Gastos financieros	Nota 14-f	2.100.872	2.791.163
Diferencias de cambio		(26.574)	(87.337)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 11-c	174.490	588.648
Cambios en el capital corriente-			
Existencias		31.895	4.373
Deudores y otras cuentas a cobrar		20.470	(70.110)
Otros activos corrientes		(920)	3.042
Acreedores y otras cuentas a pagar		(23.777)	(1.731.769)
Otros pasivos corrientes		57.617	(1.478.457)
Otros activos y pasivos no corrientes		(1.774.006)	(499.734)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-			
Pagos de intereses	Nota 11-a	(1.643.688)	(2.173.570)
Cobros de intereses		68.593	14.147
Cobros (pagos) por Impuesto sobre Beneficios	Nota 12	2.307	(518.804)
Cobro de dividendos	Nota 14-e	317.253	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		879.402	47.876.564
Pagos por inversiones-			
Inmovilizado Intangible	Nota 4-a	-	(2.430)
Inmovilizado material	Nota 5	(1.122)	(28.118)
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(1.665.961)	(23.646)
Otros activos financieros		-	(1.277.103)
Cobros por desinversiones-			
Empresas del grupo y asociadas	Nota 15	808	48.075.415
Inmovilizado material		-	5.823
Otros activos financieros	Nota 8	2.545.677	1.126.623
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(2.447.239)	(71.652.414)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-			
Pago de dividendos	Nota 10-e	(3.511.358)	(61.129.319)
Acciones propias	Nota 10-d	2.014.119	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-			
Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		-	3.224.435
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 11-a	(950.000)	(4.450.000)
Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(8.610.030)
Emisión de otras deudas		-	(687.500)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		8.907	31.655
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(978.388)	(24.991.287)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		12.467.489	37.458.776
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		11.489.101	12.467.489

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2019

Torimbía SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

1. Actividad de la Sociedad

Torimbía SOCIMI, S.A., en adelante "la Sociedad", se constituyó bajo la denominación social de "Tecu, S.A." en España, de conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas el 16 de julio de 1966. Con fecha 29 de abril de 1975 se procedió a modificar su denominación social por la de Inmolevante, S.A.

Con fecha 25 de noviembre de 2016, se otorgó escritura de fusión por absorción entre Inmolevante, S.A. (Sociedad Unipersonal), (sociedad absorbente) y su accionista único Torimbía, S.L. (sociedad absorbida). Dicha absorción se produjo a través de la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida, traspasándose en bloque a la sociedad absorbente la totalidad de su patrimonio. Los datos relativos a dicha fusión, así como los beneficios fiscales aportados por la sociedad absorbida se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2016. Como consecuencia de dicha fusión por absorción, se procedió nuevamente a modificar su denominación social a Torimbía, S.A.. Finalmente, con fecha 18 de junio de 2019, con motivo de su salida al Mercado Bursátil Alternativo (MAB) la sociedad cambió su denominación social siendo TORIMBIA SOCIMI, S.A. (véase Nota 10).

Con fecha 20 de julio de 2017, se otorgó escritura de fusión por absorción de Torimbía, S.A. y su sociedad dependiente Bricnet ibérica, S.L. Dicha fusión se produjo a través de la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida, traspasándose en bloque a la sociedad absorbente la totalidad de su patrimonio. Los datos relativos a dicha fusión, así como los beneficios fiscales aportados por la sociedad absorbida se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 30 de noviembre de 2017.

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

Con fecha de 26 de febrero de 2018, mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, acordó por unanimidad, y al amparo del artículo 13.d) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, renunciar a la aplicación del régimen especial SOCIMI, lo cual tuvo efectos fiscales desde el ejercicio en el que se ejerció (ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2016).

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

El objeto social de la Sociedad es el siguiente:

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

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades adicionales, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades enumeradas anteriormente, podrán ser desarrolladas asimismo por la Sociedad, total o parcialmente, bien de forma directa o indirecta, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

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

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

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

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

El 24 de julio de 2019, con efectos desde el 26 del citado mes, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. acordó incorporar la totalidad de las acciones de la Sociedad al MAB en el segmento de SOCIMI.

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Torimbia, S.A. del ejercicio 2018 fueron formuladas por sus administradores, en la reunión de su Consejo de Administración celebrado el 27 de marzo de 2019.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 se han preparado de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). De acuerdo con el contenido de dichas cuentas anuales consolidadas el patrimonio consolidado, el resultado consolidado del ejercicio, volumen de activos y ventas consolidadas asciende a 52.692 miles de euros, 4.823 miles de euros, 146.187 miles de euros y 7.823 miles de euros, respectiva y aproximadamente.

Como se ha mencionado anteriormente, el régimen fiscal de la Sociedad 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). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado 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 que lo regula.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
 - c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.
4. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros.
 5. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de 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, 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 tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período 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 períodos 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 accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo 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 la fecha de distribución del dividendo.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, sus posteriores modificaciones y sus adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda el 28 de diciembre de 1994.

- c. 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.
- d. Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 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, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

c) Principios contables aplicados

Los administradores de la Sociedad han 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.

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

En la elaboración de las cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros.
- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias.
- El cálculo de provisiones y evaluación de contingencias.
- La recuperabilidad de los activos fiscales.

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.

e) Comparación de la información

La información contenida en estas cuentas anuales referida al ejercicio 2018 se presenta, única y exclusivamente a efectos comparativos con la información del ejercicio 2019.

f) Agrupación de partidas

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

g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

h) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 no se ha detectado ningún error que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio el 31 de diciembre de 2018.

3. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 formulada por los administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Euros
Resultado del ejercicio	5.582.018
Distribución:	
Otras reservas	1.116.404
Dividendo	4.465.614

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición. Posteriormente, se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil según el siguiente detalle:

	Porcentaje de Amortización
Aplicaciones informáticas	20%

El gasto por amortización del inmovilizado intangible durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 ha ascendido a 607 euros (631 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018).

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición y, posteriormente, se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4-d.

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

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

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

	Porcentaje de Amortización
Construcciones	4%
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para proceso de información	25%

c) Inversiones inmobiliarias

Este epígrafe recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta.

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición y, posteriormente, se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4-d.

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

La Sociedad 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, según el siguiente detalle (promedio):

	Porcentaje de Amortización
Construcciones	2-3%

Se reconocen los ingresos y resultados con ocasión de la venta de los bienes y su escrituración a los compradores, que es el momento en que se transfieren los derechos y obligaciones inherentes a los mismos. Los ingresos procedentes de alquileres se imputan a resultados aplicando un criterio de devengo.

El reconocimiento de gastos en los alquileres aplica un criterio de devengo cargando a resultados todos los gastos de mantenimiento, gestión y depreciación de los bienes alquilados.

La Sociedad determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por expertos independientes.

d) Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

En cada ejercicio, la Sociedad evalúa la posible existencia de pérdidas de valor que obliguen a reducir los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias. Se considera que existe una pérdida de valor cuando el valor recuperable es inferior al valor contable.

Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, determinándose dicho importe recuperable como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

El procedimiento implantado por la Dirección de la Sociedad para la realización de dicho test es el siguiente:

El valor recuperable de cada inversión inmobiliaria es determinado por un experto independiente, registrándose cualquier pérdida por deterioro resultante en la cuenta de pérdidas y ganancias bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado".

El valor recuperable se determina en base a tasaciones realizadas por expertos independientes, realizadas siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, que

establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate). Para el cálculo de dicho valor recuperable, se ha utilizado el método comparativo de mercado, que implica un análisis del mercado inmobiliario de comparables basado en informaciones concretas sobre transacciones reales recientes y ofertas firmes de suelo comparable y homogéneo con el objeto de análisis y valoración y el método de descuento de flujos de caja. Se han contrastado previamente aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los precedentes de transacciones y ofertas que no cumplen las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados, como los que pudieran incluir elementos especulativos.

Si una pérdida por deterioro revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta el límite del valor original por el que dicho activo estuviera registrado con anterioridad al reconocimiento de dicha pérdida de valor.

e) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que la condición de los mismos 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. La totalidad de los contratos que mantiene la Sociedad son arrendamientos operativos.

En los arrendamientos operativos en los que la Sociedad actúa como arrendador:

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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.

En los arrendamientos operativos en los que la Sociedad actúa como arrendatario:

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

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se 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.

f) Instrumentos financieros

Activos financieros

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 mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- c. Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los

derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras ni han sido designados como instrumentos de cobertura.

- d. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas: 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.
- e. Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.
- f. Las fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad en cumplimiento del RD 181/1996 que exige el depósito, en el organismo público correspondiente a cada comunidad autónoma, del 90% de las fianzas recibidas para los arrendadores con gran volumen de fianzas recibidas.

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.

Valoración posterior

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

Los activos financieros mantenidos para negociar con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

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

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

Las fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad en cumplimiento del RD 181/1996, se registran a su valor efectivamente desembolsado al considerar los administradores de la Sociedad que no difieren significativamente de su valor razonable.

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, 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 reconocer una pérdida por deterioro por aquellas partidas cuyo cobro es dudoso, en función de la antigüedad de las mismas y la situación específica de los deudores.

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.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance se registra el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y adquisiciones temporales de activos que cumplen con 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.

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.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

Instrumentos de patrimonio

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

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

Derivados financieros

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de tipos de interés. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrata instrumentos financieros que no se consideran de cobertura.

Para que estos instrumentos financieros se puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

Los derivados se registran inicialmente a su coste de adquisición en el balance y posteriormente se realizan las correcciones valorativas necesarias para reflejar su valor razonable en cada momento, registrándose en el epígrafe "Inversiones financieras a largo y corto plazo-Derivados" del balance si son positivas, y en "Deudas a largo y corto plazo-Derivados" si son negativas. Los beneficios o pérdidas de dichas fluctuaciones se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias salvo en el caso de que el derivado haya sido designado como instrumento de cobertura y ésta sea altamente efectiva, en cuyo caso su registro es el siguiente:

a) Coberturas de valor razonable: En este caso, los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta, atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula mediante el siguiente procedimiento:

En el caso de los derivados no negociables en mercados organizados, la valoración se realiza utilizando las técnicas habituales en el mercado financiero, es decir, descontando todos los flujos previstos en el contrato de acuerdo con sus características, tales como el importe del nominal y el calendario de cobros y pagos, basándose en las condiciones de mercado, tanto de contado como de futuros, a la fecha de cierre del ejercicio. Concretando más, las permutas de tipo de interés se valoran usando la curva de tipos cupón cero, determinada a partir de los depósitos y permutas que cotizan en cada momento a través de un proceso de "bootstrapping", y obteniendo a partir de ella los factores de descuento. En los casos en que los derivados contemplen límites superiores e inferiores ("cap" y "floor") o combinaciones de los mismos, en ocasiones ligados a cumplimientos especiales, los tipos de interés utilizados son los mismos que en las permutas de tipos de interés, si bien para dar entrada al componente de aleatoriedad en el ejercicio de las opciones, se utiliza, como es habitual en el mercado financiero, la metodología de Black-Scholes.

g) Existencias

Las existencias se valoran a su precio de adquisición, coste de producción o valor neto realizable, el menor. Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas, otras partidas similares y los intereses incorporados al nominal de los débitos se deducen en la determinación del precio de adquisición.

El coste de producción incluye los costes de materiales directos y, en su caso, los costes de mano de obra directa y los gastos generales de fabricación.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización.

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

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

Por su parte, los activos por impuesto diferido 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 impuesto diferido, 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 impuesto diferido 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 impuesto diferido 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 5 de septiembre de 2018, y con efectos a partir del 1 de enero de 2018, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, 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 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 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 accionistas cuya participación en el capital social de la misma sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2019 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de dos años.

i) 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.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

La Sociedad sigue el criterio de registrar contablemente, en caso de existir, las ventas de inmuebles y consecuentemente, el beneficio de las mismas, en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y ventajas significativas de los mismos y éste ha adquirido el control efectivo de la propiedad.

Los ingresos por arrendamiento se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos derivados de las rentas variables que se calculan en función de las ventas de los arrendatarios en los locales arrendados se periodifican en virtud del último dato de ventas conocido, puesto que es el momento en el que los ingresos pueden valorarse con fiabilidad, y se facturan una vez se dispone del dato definitivo anual de las ventas.

Ingresos por intereses y dividendos

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.

j) Provisiones y contingencias

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

1. 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.
2. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

k) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación laboral vigente y ciertos contratos laborales, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda su relación laboral. Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

l) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad 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. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

Los activos y pasivos no monetarios cuyo criterio de valoración sea el valor razonable y estén denominados en moneda extranjera, se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se ha determinado el valor razonable. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan a patrimonio neto o a pérdidas y ganancias siguiendo los mismos criterios que el registro de las variaciones en el valor razonable, según se indica en la Nota 4-f.

m) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado, por lo que los administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

n) Partidas 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 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 cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

ñ) 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.

5. Inmovilizado material

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

Ejercicio 2019:

	Euros		
	Saldo a 31/12/2018	Adiciones / Dotaciones	Saldo a 31/12/2019
Coste:			
Terrenos	1.204.208	-	1.204.208
Construcciones	418.893	-	418.893
Otras instalaciones	280.431	-	280.431
Mobiliario	105.454	-	105.454
Equipos para procesos de información	121.596	1.122	122.718
	2.130.582	1.122	2.131.704
Amortización acumulada:			
Construcciones	(411.037)	(7.741)	(418.778)
Otras instalaciones	(249.859)	(5.927)	(255.786)
Mobiliario	(87.052)	(1.846)	(88.898)
Equipos para procesos de información	(112.337)	(3.566)	(115.903)
	(860.285)	(19.080)	(879.365)
Valor neto	1.270.297		1.252.339

Ejercicio 2018:

	Euros			
	Saldo a 31/12/2017	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Saldo a 31/12/2018
Coste:				
Terrenos	1.204.208	-	-	1.204.208
Construcciones	418.893	-	-	418.893
Otras instalaciones	280.431	-	-	280.431
Mobiliario	94.085	11.369	-	105.454
Equipos para procesos de información	126.758	16.749	(21.911)	121.596
Elementos de transporte	26.254	-	(26.254)	-
	2.150.629	28.118	(48.165)	2.130.582
Amortización acumulada:				
Construcciones	(395.093)	(15.944)	-	(411.037)
Otras instalaciones	(243.932)	(5.927)	-	(249.859)
Mobiliario	(85.683)	(1.369)	-	(87.052)
Equipos para procesos de información	(125.691)	(3.491)	16.845	(112.337)
Elementos de transporte	(26.254)	-	26.254	-
	(876.653)	(26.731)	43.099	(860.285)
Valor neto	1.273.976			1.270.297

La Sociedad registra dentro del epígrafe "Inmovilizado material", principalmente, las oficinas ubicadas en la calle Pintor Rosales, 18, Madrid, donde realiza su actividad. Dicho inmueble, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.200.760 euros, y garantiza préstamos hipotecarios de la Sociedad por importe de 1.787.776 euros (véanse Notas 11-a y 18). El valor contable de los terrenos asciende a 1.200.645 euros al 31 de diciembre de 2019.

El valor razonable de las oficinas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019, calculado sobre la base de la tasación realizada por Gloval Valuation, S.A.U. de fecha 30 de noviembre de 2019 utilizando el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja, es superior a su valor neto contable.

La Sociedad tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad estaba utilizando elementos del inmovilizado material que se encontraban totalmente amortizados según el siguiente detalle:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Construcciones	6.066	411.207
Otras instalaciones	231.035	231.035
Mobiliario	83.581	83.581
Equipos de proceso de información	109.013	109.013
Total	429.695	834.836

6. Inversiones inmobiliarias

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

Ejercicio 2019:

	Euros			
	Saldo 31/12/2018	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Saldo 31/12/2019
Coste:				
Terrenos	84.017.235	-	-	84.017.235
Construcciones	122.355.626	1.665.961	(2.248.133)	121.773.454
	206.372.861	1.665.961	(2.248.133)	205.790.689
Amortización acumulada:				
Construcciones	(35.789.139)	(3.391.181)	1.186.710	(37.993.610)
	(35.789.139)	(3.391.181)	1.186.710	(37.993.610)
Deterioro	(73.472.337)	-	8.085.725	(65.386.612)
Valor neto	97.111.385			102.410.467

Ejercicio 2018:

	Euros			
	Saldo 31/12/2017	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Saldo 31/12/2018
Coste:				
Terrenos	84.017.235	-	-	84.017.235
Construcciones	122.091.967	263.659	-	122.355.626
	206.109.202	263.659	-	206.372.861
Amortización acumulada:				
Construcciones	(32.401.494)	(3.387.645)	-	(35.789.139)
	(32.401.494)	(3.387.645)	-	(35.789.139)
Deterioro	(79.055.555)	-	5.583.218	(73.472.337)
Valor neto	94.652.153			97.111.385

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del balance son las siguientes:

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

Al 31 de diciembre de 2019 existen elementos de inversiones inmobiliarias con un valor neto contable de 102.410.467 euros en garantía de los préstamos hipotecarios de la Sociedad (véase Notas 11-a y 18).

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

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019, calculadas sobre la base de las tasaciones realizadas por Sociedad de Tasación, S.A. y Gloval Valuation, S.A.U. utilizando el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja, asciende a 141.355.909 euros. Dichas tasaciones se han realizado en las siguientes fechas:

	Tasador	Fecha Tasación
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2019
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	Gloval Valuation, S.A.U.	30/11/2019
Local comercial planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid	Gloval Valuation, S.A.U.	30/11/2019
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2019
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2019
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2019

Los informes de los tasadores no incluyen ninguna advertencia o limitación que afecte a la valoración. En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 se han registrado 8.085.725 euros por reversión del deterioro en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Habiendo registrado 5.583.218 euros por este concepto en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 los ingresos derivados de rentas provenientes del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad han ascendido a 7.773.988 euros, siendo 9.589.940 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 (véase Nota 14-a), encontrándose la práctica totalidad de los inmuebles arrendados a excepción del inmueble sito en la calle Serrano, 88, que se encuentra desocupado y sobre el que se está realizando una reforma integral, si bien, a finales del ejercicio 2019 la Sociedad ha formalizado un contrato de alquiler de parte de las oficinas y plazas de garaje de dicho inmueble, estando prevista la ocupación efectiva a lo largo del ejercicio 2020.

Con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad procedió a constituir a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. dentro del marco del contrato de financiación firmado con las mismas (véase Nota 11), una prenda de primer rango sobre los derechos de crédito procedentes de la totalidad de los contratos de alquiler de los activos registrados en este epígrafe, adicionalmente la Sociedad ha firmado una promesa de prenda sobre los derechos de crédito derivados de nuevos contratos.

Asimismo, los gastos de explotación directos derivados de reparaciones de dichas inversiones inmobiliarias ascendieron a 487.121 euros (548.200 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018) (véase Nota 14-c).

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tenía obligación contractual alguna para la adquisición, construcción o mejora de sus inversiones inmobiliarias, ni mantenía inversiones inmobiliarias fuera del territorio nacional. Si bien, derivado del contrato de financiación descrito con anterioridad, la Sociedad debe mantener en óptimo estado los inmuebles de su propiedad, permitiéndose un máximo de 650.000 euros anuales acumulables en concepto de Capex. La Sociedad con fecha 11 de diciembre de 2018 recibió, por parte de las entidades financiadoras, autorización para destinar 9.000.000 euros a la remodelación del edificio sito la calle Serrano, 88. Al 31 de diciembre de 2019 la obra se encuentra en fase de rehabilitación de la estructura interior y la fachada del edificio, habiendo asumido contractualmente,

hasta la fecha mencionada, un importe de 7.097.851 euros por este concepto no registrados en los estados financieros.

Al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad tenía inversiones inmobiliarias que se encontraban totalmente amortizadas por importe de 21.252 y 412.120 euros, respectivamente.

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

7. Arrendamientos

La Sociedad tiene arrendadas las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 6 anterior a través de contratos de arrendamiento operativos cuyo vencimiento medio se encuentra entre los años 2019 y 2033.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente, son los siguientes:

Arrendamientos Operativos Cobros mínimos futuros	Valor Nominal	
	31/12/2018	31/12/2019
Hasta un año	7.064.116	6.216.424
Entre uno y cinco años	24.811.944	33.727.866
Más de cinco años	23.655.189	18.934.148
Total	55.531.249	58.878.438

La Sociedad, en posición de arrendatario, tenía suscritos los siguientes contratos de arrendamiento al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019:

	Arrendador	Vencimiento	Renta anual vigente (euros)
Garajes Paseo Pintor Rosales, 18. Madrid	Comunidad de propietarios	Mensual	9.435

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 los gastos derivados de los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad en posición de arrendatario han ascendido a 11.550 euros.

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene comprometidos con los arrendadores alquileres por un importe de 9.435 euros para el año 2020, 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.

8. Inversiones financieras

a) Instrumentos de patrimonio

Durante el ejercicio 2019 no se ha producido movimiento alguno en este epígrafe, al igual que en el ejercicio 2018.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo y asociadas de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

Ejercicio 2019:

Sociedad / Domicilio / Actividad	% efectivo	Euros					
		Capital	Otras partidas del Patrimonio Neto	Beneficio / (Pérdida del ejercicio)	Resultado de explotación	Total Patrimonio	Valor en libros
Corporación Mercantil, S.A.U. (**) / Madrid / Sociedad de cartera	100%	2.321.592	(1.190.312)	(9.510)	(3.653)	11.637.059	8.746.418
ProjectCenter, LLC. (**) / Madrid / Tecnología	49%	120.002	-	25.072	25.072	73.201	-
Thinkproject Iberia, S.L. (**) / Madrid / Tecnología	49%	50.000	-	549.425	733.372	766.960	24.500
TOTAL		2.491.594	(1.190.312)	564.987	754.791	12.477.220	8.770.918

(**) Datos no auditados.

Ejercicio 2018:

Sociedad / Domicilio / Actividad	%	Euros						
		Capital	Otras partidas del Patrimonio Neto	Beneficio / (Pérdida del ejercicio)	Resultado de explotación	Total Patrimonio	Valor en libros	Deterioro acumulado
- Corporación Mercantil, S.A.U. (**) / Madrid / Sociedad de cartera	100%	2.321.592	(1.187.830)	93.208	(1.316)	11.742.258	8.746.418	-
-Thinkproject Iberia, S.L. (**) / Madrid / Desarrollo portales informáticos	49%	50.000	-	457.234	615.177	674.769	24.500	-
TOTAL		2.371.592	(1.187.830)	550.442	613.861	12.417.027	8.770.918	-

Ninguna de las Sociedades participadas cotiza en mercados de valores al 31 de diciembre de 2019.

Al 31 de diciembre de 2019, la totalidad de las acciones de Corporación Mercantil, están pignoradas en cumplimiento de las obligaciones con las entidades financieras de la Sociedad (véase Nota 11.a).

b) Inversiones financieras no corrientes

El detalle del epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente, es el siguiente:

Clases Categorías	Euros					
	Instrumentos financieros no corrientes					
	Instrumentos de patrimonio		Otros activos financieros		Total	
	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019
Activos disponibles para la venta:						
- Valorados a valor razonable	251.005	96.400	-	-	251.005	96.400
- Valorados a coste	331.981	92.944	-	-	331.981	92.944
Imposiciones a plazo fijo	-	-	122	122	122	122
Depósitos por fianzas recibidas	-	-	1.324.877	996.799	1.324.877	996.799
Total	251.005	96.400	1.324.999	996.921	1.576.004	1.093.321

Activos disponibles para la venta -

Dentro del epígrafe "Instrumentos de patrimonio", la Sociedad mantiene dos inversiones. Dichas inversiones están denominadas en dólares estadounidenses y son gestionadas por Bank J. Safra Sarasin LTD (oficina situada en Quai de l'ille, 3 en Ginebra). De acuerdo a la naturaleza del instrumento financiero, las variaciones de valor razonable según el valor de mercado de las mismas al cierre del ejercicio se reconocen en el patrimonio neto. El detalle del valor de coste de estas inversiones al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
MS Real Estate Special Situation Fund III – Series 1.2R	301.995	69.666
MS CDH China Fund III Feder	29.986	23.278
Total	331.981	92.944

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, se han registrado variaciones de valor razonable por importe de 84.331 euros en este epígrafe según el siguiente detalle, habiéndose registrado durante el ejercicio 2018 un importe de 40.800 euros:

	Euros		
	Valor razonable al final del Ejercicio 2018	Adiciones / retiros	Valor razonable al final del Ejercicio 2019
Activos disponibles para la venta:			
MS Real Estate Special Situation Fund III – Series 1.2R	(106.858)	82.208	(24.650)
MS CDH China Fund III Feder	25.882	2.123	28.005
Total	(80.976)	84.331	3.355

Durante el ejercicio 2019 se han enajenado parcialmente dichos fondos resultando un beneficio de 121.021 euros, que se incluyen en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, habiendo sido de 1.246 euros en el ejercicio 2018. Las variaciones en el valor de dichos fondos debidas a la variación del tipo de cambio del dólar estadounidense frente al euro han ascendido a 558 euros (1.816 euros en el ejercicio 2018), y se han registrado con cargo al epígrafe "Diferencias de cambio" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Depósitos por fianzas recibidas –

En este epígrafe del balance se encuentran registrados los depósitos correspondientes al 90% de las fianzas recibidas de los arrendatarios (véase Nota 11-b) los cuáles han sido entregados en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad Autónoma en la que la Sociedad desarrolla su actividad.

c) Inversiones financieras a corto plazo

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Imposiciones a plazo fijo	3.877.752	1.691.294
Otros activos financieros	49.883	18.742
Total	3.927.635	1.710.036

Imposiciones a plazo fijo-

En este epígrafe la Sociedad registra una imposición a plazo fijo de 1.900.000 dólares estadounidenses con vencimiento el 19 de marzo de 2020, que devenga un tipo de interés fijo anual del 2,08%.

Adicionalmente, la Sociedad registraba en el ejercicio 2018 un depósito con Caixabank, S.A. por importe de 2.305.700 euros que se ha cancelado durante el ejercicio 2019.

d) Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

i. Activos financieros

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

A continuación, se describen los principales riesgos financieros y las correspondientes políticas de la Sociedad:

Riesgo de crédito

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

Al 31 de diciembre de 2019 la concentración máxima de riesgo en un cliente es del 53,03% de los ingresos por arrendamiento y todos los contratos contemplan el pago anticipado de la renta del mes corriente.

Riesgo de tipo de interés

La Sociedad está expuesta, en relación con su tesorería y activos líquidos equivalentes así como con su deuda financiera, a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto adverso en sus resultados y flujos de caja, por lo que con fecha 22 de diciembre de 2017, en el marco de una operación de financiación la Sociedad procedió a firmar con las entidades bancarias Banca March y Caixabank sendos contratos de cobertura CAP de tipo de interés por importes de 32.000.000 y 44.000.000 euros de importe notional contratado respectivamente (véanse Nota 11-a y 11-c).

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de liquidez

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

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad registra tesorería no disponible sin autorización de las entidades financieras que han prestado la financiación de la Sociedad por importe de 3.000.000 euros.

Información cuantitativa

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene ninguna cuenta por cobrar garantizada mediante seguros de crédito. Adicionalmente, los préstamos y líneas de crédito concedidos por entidades financieras devengan un tipo de interés variable.

9. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente, es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Terrenos	323.628	323.628
Plazas de garaje y otros activos inmobiliarios	149.033	117.138
Anticipos a proveedores	920	-
	473.581	440.766

10. Patrimonio neto y fondos propios

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2019 el capital social está representado por 5.119.074 acciones ordinarias de 3,00 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos, la totalidad de las acciones fueron pignoradas a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. en virtud de una póliza de prendas de primer rango firmada entre los accionistas de la Sociedad y las citadas entidades financieras el día 22 de diciembre de 2017. Posteriormente, con fecha 10 de julio de 2019, se despignoraron todas las acciones de la autocartera (véanse Notas 1 y 10.d).

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

Al 31 de diciembre de 2019 los accionistas con una participación superior al 10% eran los siguientes:

Accionista	% accionarial
Luis Fernández-Ordás Abarca	22,13
Javier Fernández-Ordás Abarca	26,26
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	26,94
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	18,46

b) Reserva legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 esta reserva se encuentra totalmente constituida.

c) Ajustes por cambios de valor

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

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Activos disponibles para la venta (Notas 8-b)	26.202	(58.129)
Total	26.202	(58.129)

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

d) Acciones en patrimonio propias

Con fecha de 19 de diciembre de 2017, en el marco de la operación de compraventa de acciones y participaciones sociales de las sociedades comercializadoras de carburante, la Sociedad procedió a comprar a Gesa Carburantes, S.L.U., 271.823 acciones de Torimbía Socimi, S.A. numeradas correlativamente de la 4.800.668 a la 5.072.490 ambas inclusive, representativas del 5,31 % del capital social por un importe de 7.672.420 euros, que fueron registradas como menor valor del patrimonio de la Sociedad.

El movimiento experimentado por las acciones en autocartera durante el ejercicio 2019 ha sido el siguiente:

	Nº acciones	Euros
Saldo al 1 de enero de 2019	271.823	7.672.420
Salida al MAB	(72.994)	(2.060.621)
Ventas	(943)	(26.621)
Compras	432	12.046
Saldo al 31 de diciembre de 2019	198.318	5.597.224

Con fecha 25 de junio de 2019, la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (Proveedor de Liquidez). En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de conformidad con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, del 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y SOCIMIs a través del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, "Circular del MAB 7/2017") y su normativa de desarrollo. El número de acciones de la autocartera puestas a disposición del Proveedor de Liquidez fue de 5.475. Al 31 de diciembre de 2019 el proveedor de liquidez tenía a su disposición 4.964 acciones.

Durante el mes de julio de 2019 y como requisito de la incorporación al MAB, la Sociedad ha vendido a los accionistas minoritarios 72.994 acciones de la autocartera por un importe de 27,40 euros por acción.

Las operaciones con acciones propias han generado una pérdida en el ejercicio de 61.077 euros que se ha registrado directamente en patrimonio neto.

e) Dividendos

Existen restricciones a la distribución de dividendos estipuladas en el contrato de financiación firmado por la Sociedad con fecha 22 de diciembre de 2017, relacionadas con el valor de los inmuebles en relación con la deuda dispuesta en cada cierre de ejercicio, así como sujeto a que se mantenga un saldo mínimo determinado en las cuentas de tesorería, junto con otras condiciones relacionadas con el cumplimiento de ratios financieros (véase Nota 11.a).

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha distribuido un dividendo por importe de 3.511.358 euros según acta de Junta General de Accionistas celebrada el 4 de abril de 2019. Habiendo repartido en el ejercicio 2018 un importe de 61.129.319 euros.

f) Resultado por acción

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

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de los instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo al cierre del ejercicio. Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 no existen instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo en vigor por lo que el resultado básico y el diluido por acción coinciden.

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Resultado del ejercicio atribuible a los Accionistas de la Sociedad	5.582.018	4.389.198
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número promedio de acciones ordinarias	5.119.074	5.119.074
	Euros	
Resultado básico por acción	1,09	0,86
Resultado diluido por acción	1,09	0,86

11. Deudas (largo y corto plazo)

a) Deudas con entidades de crédito

La composición de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente, es el siguiente:

31 de diciembre de 2019:

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha Concesión / Novación	Fecha Límite Vencimiento	Euros				Garantía Hipotecaria
				Nominal Dispuesto	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Banca March, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	37.726.315	422.500	37.326.316	37.748.816	Si
Caixabank, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	51.873.685	580.938	51.323.685	51.904.623	Si
Gastos de apertura				-	-	(1.145.423)	(1.145.423)	No
Derivado				-	-	(7.952)	(7.952)	No
Otros				-	-	(114)	(114)	No
Total al 31 de diciembre de 2019				89.600.000	1.003.438	87.496.512	88.499.950	

31 de diciembre de 2018:

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha Concesión / Novación	Fecha Límite Vencimiento	Euros				Garantía Hipotecaria
				Nominal Dispuesto	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Banca March, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	38.126.316	422.500	37.726.316	38.148.816	Si
Caixabank, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	52.423.684	580.938	51.873.684	52.454.622	Si
Gastos de apertura				-	-	(1.596.625)	(1.596.625)	No
Derivado				-	-	(182.442)	(182.442)	No
Otros				-	-	(114)	(114)	No
Total al 31 de diciembre de 2018				90.550.000	1.003.438	87.820.819	88.824.257	

El movimiento habido en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 ha sido el siguiente:

	Euros		
	Valor al 31/12/2018	Retiros	Valor al 31/12/2019
Gastos de apertura	(1.596.625)	451.202	(1.145.423)
Derivado	(182.442)	174.490	(7.952)
Total	(1.779.067)	625.692	(1.153.375)

Con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad alcanzó un acuerdo de financiación con las entidades bancarias Banca March, S.A. y Caixabank, S.A., por un importe total de 95.000.000 de euros.

Como garantía de la citada financiación, se constituyeron hipotecas sobre los inmuebles de la Sociedad (véanse Notas 5 y 6), así como prenda sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad y de Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal). Con fecha 10 de julio de 2019, se despignoraron todas las acciones de la autocartera tras la salida al MAB (véanse Notas 10 y 8.a).

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

Dicha financiación obliga al cumplimiento periódico de una serie de ratios sobre la base de las cuentas anuales individuales de la Sociedad cuyo cálculo se efectúa en cada aniversario de la fecha de firma de la financiación y al cierre del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha cumplido con los requisitos de los ratios.

Los gastos asociados a la formalización de la financiación supusieron un total de 2.074.332 y 771.090 euros, correspondientes a los gastos asociados a la apertura de la citada financiación y de contratación de las coberturas de tipo de interés, respectivamente, que se registraron como menor deuda financiera, y son imputados a lo largo de la vida de los préstamos y derivados conforme al criterio del coste amortizado y el criterio del valor razonable, respectivamente.

La Sociedad ha amortizado principal durante el ejercicio 2019 un importe de 950.000 euros.

El importe total de la nueva deuda a valor nominal al 31 de diciembre de 2019 asciende a 89.600.001 euros. Los gastos financieros asociados a dicho préstamo durante el ejercicio 2019 han ascendido a 1.643.688 euros que se encuentran registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, incluyendo dicha cantidad un importe de 53.438 euros que corresponden a los intereses devengados no pagados en el ejercicio 2019. Adicionalmente se han registrado 451.202 euros en concepto de imputación al resultado de los gastos asociados a la apertura conforme al criterio del coste amortizado (véase Nota 14-f).

El calendario de vencimientos de la deuda, sin incluir gastos de formalización ni intereses, es el siguiente:

Entidad Prestamista	Euros			
	2020	2021	2022	Total
Banca March, S.A.	400.000	400.000	36.926.316	37.726.316
Caixabank, S.A.	550.000	550.000	50.773.685	51.873.685
Total al 31 de diciembre de 2019	950.000	950.000	87.700.001	89.600.001

Los préstamos anteriormente descritos están garantizados por una hipoteca a favor de las entidades financieras garantizada por los siguientes activos (véanse Notas 6 y 18):

Garantía hipotecaria	Entidad prestamista		Euros	Vencimiento garantía
	Garantía hipotecaria Banca March (42,11%)	Garantía hipotecaria Caixabank (57,89%)	Nominal dispuesto	
Inversiones Inmobiliarias:				
Edificio Serrano 88	13.631.317	18.739.420	26.548.449	22/12/2022
Santa Engracia	782.978	1.076.386	1.524.934	22/12/2022
Hotel NH Palacio Conde de Tapa	8.563.361	11.772.334	16.678.062	22/12/2022
Hotel NH Paseo del Prado	7.824.689	10.756.857	15.239.419	22/12/2022
Hotel Urso	7.299.666	10.035.091	14.216.881	22/12/2022
Oficinas Goya 24	7.037.405	9.674.552	13.706.100	22/12/2022
Inmovilizado material:				
Local Pº Pintor Rosales 18	865.757	1.190.185	1.686.156	22/12/2022
Total al 31 de diciembre de 2019	46.005.173	63.244.825	89.600.001	

b) Otros pasivos financieros

En este epígrafe del balance se encuentran registradas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente, las fianzas recibidas de los arrendatarios que, posteriormente, la Sociedad tiene la obligación de depositar en, aproximadamente, un 90% en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad en la que desarrolla su actividad (véase Nota 8-b).

c) Derivados

La Sociedad contrató en el mes de diciembre de 2017 con las entidades bancarias Banca March y Caixabank instrumentos financieros derivados opciones CAP de tipo de interés, por importes de 32.000.000 y 44.000.000 euros de valor nominal respectivamente, para cubrir el contrato de financiación descrito en la Nota 11.a.

Los importes satisfechos como gastos y primas de apertura de dichos importes ascendieron a 771.090 euros.

La Sociedad ha cumplido con los requisitos detallados en la Nota 4.f, para poder clasificar los instrumentos financieros como cobertura. La variación producida durante el ejercicio 2019 ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe "Variación del valor razonable de instrumentos financieros" por importe de 174.490 euros.

12. Administraciones Públicas y situación fiscal

a) Saldos con las Administraciones Públicas-

El detalle de los saldos deudores con Administraciones Públicas del balance al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Saldo no corriente:	379.723	328.235
Activos por impuesto diferido	379.723	328.235
Saldo corriente:	44.109	2.228
Créditos con Administraciones Públicas	42.015	-
Organismos de la Seguridad Social	1.649	1.800
Activos por impuesto corriente	445	428

El detalle de saldos acreedores con Administraciones Públicas del balance al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Saldos no corrientes	1.870.785	1.812.323
Pasivos por impuesto diferido	1.870.785	1.812.323
Saldos corrientes	180.819	99.311
Hacienda pública acreedora por IVA	135.864	54.429
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	37.007	38.022
Organismos de la Seguridad Social	13.810	12.722
Otras deudas por pagos a cuenta	(5.862)	(5.862)

b) Activos por impuesto diferido registrados

El movimiento en los activos por impuesto diferido del ejercicio 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

31 de diciembre de 2019:

	Euros			
	31/12/2018	Altas	Bajas	31/12/2019
Activos por amortización 2013-2014	376.231	-	(54.973)	321.258
Crédito por pérdidas a compensar	3.492	3.485	(3)	6.977
Total	379.723	(3.485)	(54.976)	328.235

31 de diciembre de 2018:

	Euros		
	31/12/2017	Bajas	31/12/2018
Activos por amortización 2013-2014	431.204	(54.973)	376.231
Ajustes por cambio de valor	(10.995)	10.995	-
Crédito por pérdidas a compensar	3	3.489	3.492
Total	420.212	(40.489)	379.723

c) Activos por impuesto diferido no registrados

La Sociedad no ha registrado en el balance al 31 de diciembre de 2019 adjunto los siguientes activos por impuesto anticipado provenientes de las diferencias temporales, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable siendo el detalle de la misma el siguiente:

	Euros en base	
	31/12/2018	31/12/2019
Gastos financieros no deducibles	34.263.516	35.089.561
Bases impositivas negativas	1.256.750	1.242.795
Total	35.520.266	36.332.356

d) Bases impositivas negativas y deducciones pendientes de aplicar

La Sociedad no dispone de bases impositivas pendientes de compensar ni deducciones pendientes de aplicar de carácter significativo adicionales a las generadas en la liquidación del ejercicio 2018 al haber compensado y tomado la práctica totalidad de las mismas en la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio anual terminado el 30 de noviembre de 2017. Sin embargo, la Sociedad ha recurrido las actas de la inspección de tributos mediante reclamación económico-administrativa en relación con 23.474.385 euros de bases impositivas negativas regularizadas en dichas actas firmadas en disconformidad estimando que sus argumentos serán atendidos en vía administrativa o judicial.

e) Conciliación entre el resultado contable, la base imponible fiscal y el gasto por Impuesto sobre Sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula sobre la base del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal entendido éste como la base imponible del impuesto.

Dado que la Sociedad optó por el régimen especial del impuesto sobre sociedades de SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2018, la base imponible se desglosa en la parte que tributa al tipo 0% y la parte que tributa al tipo general, esta última integra los pasivos y activos diferidos originados en aquellos periodos en los que la Sociedad tributaba al tipo general (artículo 12.1.a) de la Ley 11/2009) y la renta derivada de las transmisiones de los inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen de SOCIMI, que se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a los periodos impositivos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior (artículo 12.1.c) de la Ley 11/2009).

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

	Euros			
	Ejercicio 2018 Régimen general	Ejercicio 2018 Régimen SOCIMI	Ejercicio 2019 Régimen general	Ejercicio 2019 Régimen SOCIMI
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)	-	4.353.262	-	5.575.041
Diferencias permanentes	-	23.979	-	(313.508)
<i>Gastos no deducibles</i>	-	23.979	-	3.745
<i>Exención dividendos (art. 21 LIS)</i>	-	-	-	(317.253)
Diferencias temporales:	13.955	1.017.493	13.955	826.045
Adiciones -	233.849	1.400.639	233.848	1.215.503
<i>Reinversión beneficios extraordinarios</i>	233.849	-	233.848	-
<i>Amortización no deducible Hotel Prado</i>	-	383.146	-	389.458
<i>Deducción gastos financieros</i>	-	1.017.493	-	826.045
Bajas -	(219.894)	(383.146)	(219.894)	(389.458)
<i>Reversión por menor deterioro imputable Hotel Prado</i>	-	(383.146)	-	(389.458)
<i>Deducción amortización 2013-2014</i>	(219.894)	-	(219.894)	-
Base imponible (resultado fiscal)	13.955	5.394.734	13.955	6.087.578
Compensación bases imponibles negativas	(13.955)	-	(13.955)	-
Tipo impositivo	25%	0%	25%	0%
Cuota íntegra	-	-	-	-
Deducciones y bonificaciones (no aplicadas)	(10.995)	-	(10.995)	-
Retenciones y pagos a cuenta	(445)	-	(9)	-
(Activo)/Pasivo por impuesto corriente	(445)	-	(9)	-
Gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio	-	-	-	-
Ajustes de ejercicios anteriores y otros	35.936	-	6.977	-
(Ingreso)/Gasto por Impuesto sobre Sociedades	35.936	-	6.977	-

Las bajas de diferencias temporales corresponden a la reversión anual de la amortización de los ejercicios 2013 y 2014 no deducida y que se realizará al 10% hasta 2024.

Las altas de diferencias temporales corresponden a la imputación del diferimiento de la reinversión del beneficio extraordinario que proviene del pasivo diferido de la sociedad absorbida, así como consecuencia de las limitaciones a la deducibilidad fiscal de los gastos financieros netos según el Real Decreto-ley 12/2012.

f) Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades es el siguiente:

	Euros	
	Ejercicio 2018 Régimen general	Ejercicio 2019 Régimen general
Impuesto corriente	-	-
Impuesto diferido	(3.489)	(3.489)
Ajustes de ejercicios anteriores y otros	(32.447)	(3.488)
Total gasto (ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	(35.936)	(6.977)

g) Pasivos por impuesto diferido

El movimiento en los pasivos por impuesto diferido durante el ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

31 de diciembre de 2019:

	Euros		
	31/12/2018	Aplicación	31/12/2019
Reinversión beneficios extraordinarios 1997	1.870.785	(58.462)	1.812.323
Total	1.870.785	(58.462)	1.812.323

31 de diciembre de 2018:

	Euros		
	31/12/2017	Aplicación	31/12/2018
Reinversión beneficios extraordinarios 1997	1.929.249	(58.464)	1.870.785
Ajustes por cambio de valor	11.201	(11.201)	-
Total	1.940.450	(69.665)	1.870.785

La Sociedad se acogió al régimen de reinversión de beneficios extraordinarios en el año 1997 por importe de 14.038.574 euros que se desglosaba en:

	Euros	Plazo Aplicación (años)
Construcciones	11.692.408	50
Resto	2.346.166	7
Total	14.038.574	

Dado que la venta que originó dicho beneficio extraordinario se produjo el 11 de marzo de 1997, el plazo para materializar la reinversión finalizó en el año 2000. De esta forma, la Sociedad, como sucesora de Torimbía, S.L. comenzó a aplicar dicho beneficio extraordinario a la base imponible en el ejercicio 2000.

Al cierre del ejercicio 2019, se encuentra pendiente de aplicar la parte correspondiente a 30 años del beneficio extraordinario de "Construcciones".

h) 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.

Reclamaciones administrativas sobre inspecciones finalizadas

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

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

En este sentido, el acta de inspección de los ejercicios 2010 y 2011 incluyó una propuesta de regularización de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2008 y 2009, con motivo de determinados deterioros de inversiones inmobiliarias y gastos imputados no deducibles por importe de 18.463.862, euros, que fue levantada Acta en disconformidad, por lo que la Sociedad presentó reclamación económico-administrativa contra el acuerdo de liquidación en el que se confirmó el contenido del Acta en disconformidad.

Con fecha 8 de julio de 2019, la Sociedad ha recibido Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central ("TEAC") en la que, sin resolver sobre el fondo del asunto, el Tribunal instaba a la Administración a otorgar a la Sociedad la posibilidad de solicitar una tasación pericial contradictoria. De acuerdo con el criterio del TEAC, la Administración debía haber ofrecido esa posibilidad a la Sociedad durante el procedimiento de inspección y, por tanto, entendía el TEAC que no podía resolver sobre el fondo del asunto hasta que se hubiera ofrecido dicho derecho al contribuyente.

La Administración emitió acto de ejecución de la referida Resolución y la Sociedad comunicó su renuncia al derecho a instar la tasación pericial contradictoria. Adicionalmente, recientemente se ha presentado Reclamación Económico-Administrativa solicitando que el TEAC resuelva el fondo de la cuestión.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad se encuentra a la espera de resolución en vía administrativa.

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

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

Con fecha 9 de marzo de 2016, la Sociedad fue notificada del inicio de actuaciones de investigación y comprobación del Impuesto sobre Sociedades de dos entidades que Torimbia, S.L. absorbió mediante fusión en el ejercicio 2012.

El 3 de noviembre de 2016 se firmaron y actas en disconformidad (que acabó derivando en la recepción del respectivo acuerdo de liquidación). Respecto a las actas en disconformidad, la AEAT proponía la regularización de bases imponibles negativas por importe de 5.010.524 euros. También se incoaron expedientes sancionadores que acabaron derivando en los respectivos acuerdos sancionadores. Contra los acuerdos de liquidación y sancionadores, la Sociedad interpuso las correspondientes reclamaciones económico-administrativas.

Con fecha 18 de septiembre de 2019, la Sociedad ha recibido Resolución del TEAC en la que, de igual modo que en el procedimiento explicado anteriormente, sin resolver sobre el fondo del asunto, el Tribunal instaba a la Administración a otorgar a la Sociedad la posibilidad de solicitar una tasación pericial contradictoria. De acuerdo con el criterio del TEAC, la Administración debía haber ofrecido esa posibilidad a la Sociedad durante el procedimiento de inspección y, por tanto, entendía el TEAC que no podía resolver sobre el fondo del asunto (ni del acuerdo de liquidación ni de los Acuerdos sancionadores) hasta que se hubiera ofrecido dicho derecho al contribuyente.

La Administración emitió acto de ejecución de la referida Resolución y la Sociedad comunicó su renuncia al derecho a instar la tasación pericial contradictoria. Adicionalmente, recientemente se ha presentado Reclamación Económico-Administrativa solicitando que el TEAC resuelva el fondo de la cuestión.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad se encuentra a la espera de resolución en vía administrativa.

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

Reclamación económico administrativa actas en disconformidad inspección impuesto sobre Sociedades 2012 de la Sociedad:

Con fecha 13 de junio de 2017, la Sociedad fue notificada del inicio de actuaciones de investigación y comprobación con respecto al Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2012.

El 20 de marzo de 2018 se firmó acta en disconformidad (que acabó derivando en la recepción del respectivo acuerdo de liquidación). La AEAT proponía la regularización un aumento neto de la base imponible de 3.186.069,85 euros, suponiendo, en realidad, una minoración de las bases imponibles negativas. También se incoó expediente sancionador que acabó derivando en el correspondiente acuerdo sancionador. Contra los acuerdos de liquidación y sancionador, la Sociedad interpuso las correspondientes reclamaciones económico-administrativas.

Con fecha 27 de septiembre de 2019, la Sociedad ha recibido Resolución del TEAC en la que, de igual modo que en los procedimientos explicados anteriormente, sin resolver sobre el fondo del asunto, el Tribunal instaba a la Administración a otorgar a la Sociedad la posibilidad de solicitar una tasación pericial contradictoria. De acuerdo con el criterio del TEAC, la Administración debía haber ofrecido esa posibilidad a la Sociedad durante el procedimiento de inspección y, por tanto, entendía el TEAC que no podía resolver sobre el fondo del asunto (ni del acuerdo de liquidación ni del acuerdo sancionador) hasta que se hubiera ofrecido dicho derecho al contribuyente.

La Administración emitió acto de ejecución de la referida Resolución y la Sociedad comunicó su renuncia al derecho a instar la tasación pericial contradictoria. Adicionalmente, recientemente se ha presentado Reclamación Económico-Administrativa solicitando que el TEAC resuelva el fondo de la cuestión.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad se encuentra a la espera de resolución en vía administrativa.

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

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene sujetos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos 4 ejercicios fiscales. Además, cabe mencionar que, en julio de 2018, la Sociedad presentó rectificaciones de las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2013, 2014, 2015 y 2016; por tanto, la prescripción de estas declaraciones se interrumpió y volvió a iniciarse el correspondiente cómputo de cuatro años.

Adicionalmente, y como medida introducida por la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas pendientes de compensación prescribirá a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al período impositivo en que se generó el derecho a su compensación.

Como consecuencia de las inspecciones finalizadas, así como de las eventuales inspecciones que pudieran realizarse de los ejercicios abiertos a inspección por parte de las autoridades fiscales, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente, no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, los administradores de la Sociedad estiman han realizado las provisiones suficientes para cubrir los riesgos, que en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa al balance al 31 de diciembre de 2019 adjunto.

13. Moneda extranjera

El detalle de los saldos en moneda extranjera más significativos, valorados al tipo de cambio a cierre, son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Inversiones financieras (Nota 8)	1.823.057	1.787.593
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	24.559	157.072

14. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad ha registrado en este epígrafe el ingreso por arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias, de acuerdo con los contratos de arrendamiento mencionados en la Nota 7 anterior.

La práctica totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde a sus operaciones continuadas y se obtiene íntegramente en España.

b) Gastos de personal

La composición de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2019 y 2018, respectivamente, es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Sueldos, salarios y asimilados	1.253.514	1.069.505
Indemnizaciones	178.892	125.608
Cargas sociales	157.613	140.783
Otros gastos sociales	5.016	4.313
	1.595.035	1.340.209

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

	Nº medio de personas empleadas					
	31/12/2018			31/12/2019		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	2	-	2	1	-	1
Administración	5	5	10	3	5	9
Producción	2	-	2	2	-	1
Nº medio de empleados	9	5	14	6	5	11

Durante los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad no ha mantenido dentro de su plantilla media a ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

El número de personas empleadas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente, distribuido por categorías y por sexos, ha sido el siguiente:

	Nº de personas empleadas					
	31/12/2018			31/12/2019		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	1	-	1	1	-	1
Administración	4	5	9	3	4	7
Producción	1	-	1	2	-	2
Empleados al cierre del ejercicio	6	5	11	6	4	10

Al 31 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad estaba compuesto por 2 mujeres y 3 hombres.

c) Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Arrendamientos y cánones	36.902	29.294
Reparaciones y conservación (Nota 6)	548.200	487.121
Gastos directos de explotación de inmuebles	151.615	120.992
Servicios de profesionales independientes	677.719	1.551.974
Primas de seguros	51.852	40.656
Servicios bancarios y similares	91.678	24.246
Publicidad	8.366	19.413
Suministros	108.191	146.423
Otros servicios	238.284	253.106
Tributos	1.072.781	996.248
Total	2.985.588	3.669.473

El incremento producido en el ejercicio 2019 en el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" es debido principalmente a la salida de la Sociedad al MAB y a la comisión por intermediación por el alquiler del inmueble sito en la calle Serrano, 88.

d) Honorarios de auditores

Durante los ejercicios 2019 y 2018, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión que se encuentran contabilizados dentro del epígrafe "Otros gastos de explotación", de la cuenta de pérdidas y ganancias, o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Servicios de auditoría	46.660	67.600
Otros servicios profesionales	211.500	145.000
Otros servicios de verificación	-	50.500
Total servicios facturados	258.160	263.100

e) Ingresos financieros

El detalle de este epígrafe de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
De participación en instrumentos de patrimonio		
En empresas del Grupo y Asociadas	-	317.253
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
En terceros	14.147	68.593
En empresas del Grupo y Asociadas	205.903	-
Total	220.050	385.846

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha recibido dividendos de las sociedades en las que posee participaciones, Corporación Mercantil, S.A. y Thinkproject, S.A., que han sido recogidas en el epígrafe "Participación en instrumentos de patrimonio".

f) Gastos financieros

El detalle de este epígrafe de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Por deudas con empresas del Grupo y Asociadas (Nota 15-a)	133.830	-
Por deudas con terceros (Nota 11)	2.657.333	2.100.872
Total	2.791.163	2.100.872

El importe total de la deuda con entidades de crédito a valor nominal al 31 de diciembre de 2019 asciende a 89.600.001 euros. Los gastos financieros asociados a dicho préstamo registrados en la partida de gastos financieros por deudas con terceros han ascendido a 1.643.688 euros en el ejercicio 2019 (2.173.570 euros en el ejercicio 2018), habiéndose registrado, además, 451.202 euros en concepto de imputación al resultado de los gastos asociados a la apertura conforme al criterio del coste amortizado. Siendo 477.707 euros el importe de los intereses devengados por los préstamos cancelados en el ejercicio 2018 (véase Nota 11).

g) Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros

Con fecha 19 de diciembre de 2017, la Sociedad procedió a vender las acciones y participaciones sociales que poseía en las sociedades del Grupo cuyo objeto social es la comercialización de combustibles y carburantes, por un precio inicial de 125.898.388 euros, que fue incrementado en 2.109.533 euros correspondiente a la diferencia entre el precio inicial y el precio final de la operación como consecuencia de la escritura complementaria de la compraventa firmada el 14 de marzo de 2018.

Del precio inicial del contrato, la Sociedad cobró con fecha 19 de diciembre de 2017 un total de 97.574.341 euros, quedando pendiente de cobro 12.589.839 euros que fue depositado ante notario, y 15.734.208 euros como importe retenido a la espera del cumplimiento de determinado hito, que se cumplió con fecha 14 de marzo de 2018. Adicionalmente la Sociedad registró una cuenta a cobrar por importe de 2.109.533 euros correspondiente a la estimación del incremento en el precio de las acciones y participaciones sociales correspondiente al precio final de las mismas. Al de 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha cobrado la totalidad de las cantidades referidas.

En el marco de dicha operación, la Sociedad asumió ciertas obligaciones y compromisos con respecto al comprador por determinadas contingencias que pueden ocurrir en los próximos ejercicios, en este sentido los administradores de la Sociedad, han estimado que dichos riesgos son probables, por lo que registraron provisiones no corrientes por importe de 3.110.522 miles de euros como menor beneficio contable de la operación con abono al epígrafe "Provisiones no corrientes" del balance al 31 de diciembre de 2017. Durante los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad ha procedido al pago de gran parte de las citadas provisiones, quedando pendiente a fecha 31 de diciembre de 2019 un importe de 510.522 euros, habiendo procedido la Sociedad, en el ejercicio 2019, a revertir parte del menor beneficio registrado en el ejercicio 2017 en el epígrafe "Otros resultados" por importe de 199.496 euros.

15. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Transacciones con vinculadas

Las transacciones efectuadas durante los ejercicios 2019 y 2018 con partes vinculadas han sido las siguientes:

31 de diciembre de 2019:

	Euros		
	Ingresos financieros	Otros gastos de gestión	Ingresos por prestaciones de servicios y ventas de inmuebles
Empresas del grupo			
Corporación Mercantil, S.A.U.	93.208	-	-
Empresas vinculadas:			
Thinkproject Iberia, S.L.	224.045	(2.500)	11.704
Ballota Corp, S.L.U.	-	(40.200)	3.811
El Pescante Bajo, S.L.	-	-	9.620
The Flower Power Negocios, S.L.	-	(16.834)	-
Accionistas:			
Luis Fernández-Ordás Abarca	-	-	2.099
Javier Fernández-Ordás Abarca	-	-	6.277
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	-	-	44.570
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	-	-	30.800
Total	317.253	(59.534)	108.881

31 de diciembre de 2018:

	Euros			
	Ingresos financieros	Ingresos por prestación de servicios	Gastos financieros (Nota 14-f)	Otros gastos de gestión
Empresas del grupo:				
Corporación Mercantil, S.A.U.	-	-	(133.830)	-
Empresas vinculadas:				
Thinkproject Iberia, S.L.	2.282	9.731	-	-
Ballota Corp, S.L.U.	-	1.184	-	-
El Pescante Bajo, S.L.	-	2.220	-	-
Accionistas:				
Luis Fernández-Ordás Abarca	40.791	3.441	-	-
Javier Fernández-Ordás Abarca	35.608	4.838	-	-
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	34.715	91	-	-
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	92.507	-	-	(17.478)
Total	205.903	21.505	(133.830)	(17.478)

Todos los bienes y servicios se han facturado en función de las tarifas en vigor y a precios de mercado.

Durante el ejercicio 2019 se ha registrado la venta a algunos accionistas de 2 inmuebles clasificados como existencias por la Sociedad, que han generado un beneficio neto de 17.505 euros.

b) Saldos con vinculadas

Los saldos con partes vinculadas al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 con partes vinculadas han sido las siguientes:

31 de diciembre de 2019:

	Euros
	Cientes, empresas del Grupo y Asociadas
Empresas vinculadas:	
Ballota Corp, S.L.U.	2.191
Accionistas:	
Luis Fernández-Ordás Abarca	2.540
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	9.200
Total	13.931

31 de diciembre de 2018:

	Euros	
	Cientes, empresas del Grupo y Asociadas	Créditos a corto plazo
Empresas del grupo:		
Corporación Mercantil, S.A.U.	-	575
Empresas vinculadas:		
Thinkproject Iberia, S.L.	13.244	-
Accionistas:		
Luis Fernández-Ordás Abarca	-	22
Javier Fernández-Ordás Abarca	-	193
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	-	9
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	-	9
Varios	-	-
Total	13.244	808

Cientes empresas del Grupo y Asociadas

Los saldos mantenidos en este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 corresponden a facturas pendientes de cobro derivadas de las servicios varios que la Sociedad factura a las partes vinculadas.

c) Remuneración del Consejo de Administración y a la alta dirección

El total devengado por los miembros del Consejo de Administración, durante los ejercicios 2019 y 2018 ha ascendido a 666.228 y 802.764 euros, respectivamente, en concepto de retribución por las funciones de consejero y de alta dirección.

La Sociedad no ha concedido importe alguno en concepto de anticipos y créditos, ni ha asumido obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida por cuenta de los miembros actuales y anteriores del Consejo de Administración de la Sociedad.

d) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, ésta dispone de procedimientos de control, para dar cumplimiento a lo referido en los artículos 228 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, sobre el deber de información de los administradores. De igual forma, a través de dicho procedimiento, los administradores han informado de las participaciones que han

ostentado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, en los términos recogidos en los citados artículos.

No se ha informado durante el ejercicio y hasta la fecha de formulación de ninguna situación de conflicto de interés, de las recogidas en los artículos 229 y 231 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Por otra parte, en los ejercicios 2019 y 2018, la Sociedad no ha realizado con los administradores operaciones ajenas al tráfico ordinario de su actividad ni operaciones en condiciones distintas a las habituales del mercado que no se hayan informado en esta memoria.

16. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

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.

	31/12/2018	31/12/2019
Periodo medio de pago a proveedores	11	33
Ratio de operaciones pagadas	16	48
Ratio de operaciones pendientes de pago	51	33
	Euros	Euros
Total pagos realizados	5.754.287	5.482.371
Total pagos pendientes	434.528	529.346

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a los que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida "Proveedores y Acreedores varios" del pasivo corriente del balance adjunto.

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 entiende por "Período 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.

Según la Ley 3/2004 por la que se establecían las medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales la cual fue modificada por la Ley 11/2013 de 26 de julio que establecía desde su fecha de aplicación un plazo máximo legal de 30 días de pago a proveedores y acreedores, excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

17. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

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

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

	Euros
Reserva legal	3.071.444
Otras reservas	(28.009.638)
Remanente	2.181.210
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(7.672.420)
	(30.429.404)

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

	Euros	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2019
Reserva legal	-	-
Otras reservas	41.128.464	816.764
Remanente	3	-
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-	2.075.196
	41.128.467	2.891.960

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

	Fecha de aprobación Junta General de Accionistas	Procedente de rentas sujetas al tipo del 0% (euros)	Procedente de rentas sujetas al tipo del 19% (miles de euros)
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	04/04/2019	3.511.358	0

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

No es de aplicación.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores. Con fecha 4 de abril de 2019, se acuerda y aprueba en Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad, la distribución del dividendo del ejercicio 2018 por importe bruto de 3.511.358 euros.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

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

Los anteriores activos se encuentran recogidos como inversiones inmobiliarias (véase Nota 6).

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

Inmueble y localización	Valor neto contable	Valor de mercado
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	10.126.771	27.209.444
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	31.148.503	31.148.503
Local comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	1.420.465	2.561.280
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	4.280.644	25.002.598
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	26.496.055	26.496.055
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	28.938.029	28.938.029
Total	102.410.467	141.355.909

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

No es de aplicación.

18. Garantías y compromisos con terceros

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene constituidas garantías hipotecarias a Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. por importe de 109.249.998 euros (véanse Notas 5, 6 y 11-a) y, adicionalmente, la Sociedad constituyó en el mes de diciembre de 2017 prendas de primer rango a las mencionadas entidades financieras sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler y sobre la totalidad de las acciones de la sociedad del Grupo Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal).

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

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha procedido a cancelar un aval emitido de Caixabank, S.A. por importe de 2.305.540 euros.

19. Hechos posteriores

A la fecha de formulación de las presentas cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, no se han producido hechos posteriores dignos de mención.

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 de la Sociedad 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.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo. En este sentido, en la actualidad no se ha producido una caída de la actividad prevista de la Sociedad, no siendo posible evaluar si dicha situación se mantendrá en el futuro.

No obstante, los administradores y la Dirección de la Sociedad, han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad cuenta con un fondo de maniobra positivo de 12.323.911 euros que le permitirán afrontar dichas tensiones.
- **Riesgo de operaciones:** la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal de los ingresos de la Sociedad. Por ello, la Sociedad ha establecido grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto en sus operaciones.
- **Riesgo de variación de determinadas magnitudes financieras:** los factores que se han mencionado anteriormente, junto con otros factores específicos por ejemplo, caída de clientes por restricción de movimientos en el sector hotelero siendo sus principales clientes pueden provocar una disminución en los próximos estados financieros en los importes de epígrafes relevantes para la Sociedad tales como "Importe neto de la cifra de negocios", "Resultado operativo" o "Beneficio antes/después de impuestos", o de indicadores clave de la misma Ratio de cobertura del servicio de la deuda, Ratio de apalancamiento, Ratio de Ebitda/gastos financieros, etc. si bien por el momento no es posible cuantificar de forma fiable su impacto, teniendo en cuenta los condicionantes y restricciones ya indicados.

Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance: un cambio en las estimaciones futuras de los ingresos inmobiliarios, de los costes financieros, cobrabilidad de los clientes, etc. de la Sociedad podría tener un impacto negativo en el valor contable de sus propiedades inmobiliarias, así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos. Tan pronto como se disponga de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos y pasivos.

- **Riesgo de continuidad:** teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, los administradores consideran que la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, sigue siendo válida.

Por último, resaltar que los administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Torimbia Socimi, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Evolución y situación de la Sociedad

La gestión del ejercicio 2019 se ha caracterizado por el mantenimiento de los ingresos basados en el arrendamiento del patrimonio en activos inmobiliarios de la Sociedad a clientes de reconocido prestigio con los que la Sociedad lleva realizando transacciones comerciales desde hace muchos años, a excepción del inmueble situado en la calle Serrano, 88 que a 31 de diciembre de 2019 se encuentra desocupado y sobre el que está realizando una reforma integral. Si bien, a finales del ejercicio 2019 la Sociedad ha formalizado un contrato de alquiler de todas las plantas de oficinas y plazas de garaje, estando prevista la ocupación efectiva a lo largo del ejercicio 2020. La obra se encuentra, al cierre del ejercicio 2019, en fase de rehabilitación de la estructura interior y la fachada exterior.

Dado el carácter fundamentalmente patrimonialista de la Sociedad (con inmuebles en renta para los sectores de oficinas y hotelero), es previsible que, en el medio plazo, tanto el sector de oficinas como el hotelero, evolucionen positivamente, con lo que se puedan revertir parte de los deterioros que penalizaron el resultado de ejercicios pasados. En cualquier caso, cabe destacar que, a fecha de cierre del ejercicio, los inmuebles que forman la cartera de la compañía presentan una ocupación del 100 %, a excepción del inmueble sito en la calle Serrano, 88, tal y como se ha mencionado con anterioridad.

Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio

A la fecha de formulación de las presentas cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, no se han producido hechos posteriores dignos de mención.

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 de la Sociedad 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.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo. En este sentido, en la actualidad no se ha producido una caída de la actividad prevista de la Sociedad, no siendo posible evaluar si dicha situación se mantendrá en el futuro.

No obstante, los administradores y la Dirección de la Sociedad, han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad cuenta con un fondo de maniobra positivo de 12.323.911 euros que le permitirán afrontar dichas tensiones.
- **Riesgo de operaciones:** la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal de los ingresos de la Sociedad. Por ello, la Sociedad ha establecido grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto en sus operaciones.
- **Riesgo de variación de determinadas magnitudes financieras:** los factores que se han mencionado anteriormente, junto con otros factores específicos por ejemplo, caída de clientes por restricción de movimientos en el sector hotelero siendo sus principales clientes pueden provocar una disminución en los próximos estados financieros en los importes de epígrafes relevantes para la Sociedad tales como "Importe neto de la cifra de negocios", "Resultado operativo" o "Beneficio antes/después de impuestos", o de indicadores clave de la misma Ratio de cobertura del servicio de la deuda, Ratio

de apalancamiento, Ratio de Ebitda/gastos financieros, etc. si bien por el momento no es posible cuantificar de forma fiable su impacto, teniendo en cuenta los condicionantes y restricciones ya indicados.

Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance: un cambio en las estimaciones futuras de los ingresos inmobiliarios, de los costes financieros, cobrabilidad de los clientes, etc. de la Sociedad podría tener un impacto negativo en el valor contable de sus propiedades inmobiliarias, así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos. Tan pronto como se disponga de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos y pasivos.

- **Riesgo de continuidad:** teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, los administradores consideran que la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, sigue siendo válida.

Por último, resaltar que los administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Instrumentos financieros

La Sociedad con fecha 22 de diciembre de 2017 procedió a firmar con las entidades bancarias Banca March y Caixabank sendos contratos de cobertura cap de tipo de interés por importes de 32.000.000 y 44.000.000 euros de importe nominal respectivamente.

La Sociedad tiene la práctica totalidad de su superficie arrendable ocupada a cierre del ejercicio. Los administradores consideran que, al tener contratos a medio y largo plazo con arrendatarios de reconocida solvencia no existe, o al menos, es irrelevante, riesgo de precio y de liquidez puesto que todos los clientes pagan anticipadamente sus rentas.

La concentración máxima de riesgo en un cliente es del 53,03%.

Investigación y desarrollo

No se han realizado durante el ejercicio mensual terminado el 31 de diciembre de 2019 inversiones en investigación y desarrollo.

Acciones propias

Con fecha de 19 de diciembre de 2017, en el marco de la operación de compraventa de acciones y participaciones sociales de las sociedades comercializadoras de carburante, la Sociedad procedió a comprar a Gesa Carburantes, S.L.U., 271.823 acciones de Torimbia Socimi, S.A. numeradas correlativamente de la 4.800.668 a la 5.072.490 ambas inclusive, representativas del 5,31 % del capital social por un importe de 7.672.420 euros, que fueron registradas como menor valor del patrimonio de la Sociedad.

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

Durante el mes de julio de 2019 y como requisito de la incorporación al MAB, la Sociedad ha vendido a los accionistas minoritarios 72.994 acciones de la autocartera por un importe de 27,40 euros por acción.

Con fecha 25 de junio de 2019, la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (Proveedor de Liquidez). En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de conformidad con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, del 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y SOCIMIs a través del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, "Circular del MAB 7/2017") y su normativa de desarrollo. El número de acciones de la autocartera puestas a disposición del Proveedor de Liquidez fue de 5.475.

El precio medio de adquisición ha sido de 27,89 euros por acción. Las operaciones con acciones propias han generado una pérdida en el ejercicio de 61.077 euros. Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 por importe de 5.597.224 euros.

Aplicación de resultados

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 formulada por los administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas consiste en destinar el beneficio obtenido a Otras Reservas y a Dividendos:

	Euros
Resultado del ejercicio	5.582.018
Distribución:	
Otras reservas	1.116.404
Dividendo	4.465.614

Información sobre medioambiente

El Grupo, en la realización de sus proyectos e inversiones, tiene en cuenta de manera prioritaria el impacto medioambiental de los mismos. La Sociedad, en paralelo a la ejecución de la obra de rehabilitación del edificio sito en la calle Serrano, 88, está llevando a cabo los trámites técnico-legales para la obtención de la certificación Leed Gold en dicho inmueble.

Período Medio de Pago a Proveedores

El periodo medio de pago a proveedores y acreedores varios de la Sociedad se encuentran dentro de los límites marcados por la ley durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

Según la Ley 3/2004 por la que se establecían las medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales la cual fue modificada por la Ley 11/2013 de 26 de julio que establecía desde su fecha de aplicación un plazo máximo legal de 30 días de pago a proveedores y acreedores, excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

Información sobre personal

En relación con el personal, se ha continuado trabajando en potenciar las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y profesional de los trabajadores.

TORIMBIA SOCIMI, S.A.

Los administradores de Torimbia Socimi, S.A., declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales formuladas en la reunión del Consejo de Administración celebrada el día 17 de marzo de 2020, elaboradas de arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Torimbia Socimi, S.A. y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la información exigida.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores de Torimbia Socimi, S.A. proceden a la firma de las cuentas anuales formuladas e informe de gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

D. Javier Fernández-Ordás Abarca
Presidente

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

D. José Luis Gómez González
Consejero

Dña María del Carmen Fernández-Ordás
Abarca
Consejera

Dña María Cristina Fernández-Ordás Abarca
Consejera

Dña María José Zueco Peña
Secretaría no consejera

Torimbia 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 Torimbia Socimi, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Torimbia Socimi, S.A. (Sociedad Dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019 y el estado del resultado integral, 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 al 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 éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (hoteles y oficinas) situados en Madrid. El Grupo valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2019, la cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable total de 118,6 millones de euros.

El Grupo periódicamente utiliza a terceros ajenos al mismo como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera el Grupo y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, la dirección del Grupo utiliza el método comparativo de mercado y el método de descuento de flujos de caja, que requiere realizar estimaciones sobre:

- los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- la tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización,
- el valor residual del activo al final del período de proyección (tasa de salida "exit yield").

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión de las políticas contables de valoración de las inversiones inmobiliarias del Grupo, recogidas en las Notas 4.2 y 4.3 de la memoria consolidada del ejercicio 2019 adjunta, con el fin de evaluar la conformidad de las citadas políticas con el marco normativo de información financiera aplicable.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de valoración de inversiones inmobiliarias, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente. En particular, aquellos mediante los cuales los administradores de la Sociedad Dominante supervisan y aprueban la contratación y el trabajo realizado por los expertos contratados para este fin, así como que no existan presiones sobre el resultado del trabajo que realizan dichos expertos.

Hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección del Grupo,

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción

Adicionalmente, pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

- sobre una muestra de activos elegida entre aquellos con mayor relevancia en el portfolio del Grupo y aquellos cuya variación de valor implicasen alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de activos inmobiliarios, hemos desarrollado una valoración independiente tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo,
- hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios, y
- también hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la Nota 6 de la memoria consolidada adjunta.

Otra información: informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 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 unas 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. Esta descripción que se encuentra en las siguientes páginas es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Pablo Hurtado March

Inscrito en el R.O.A.C. nº 20408

20 de marzo de 2020



DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/00261

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española 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.



Torimbía Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2019 conforme a las Normas
Internacionales de información
Financiera (NIIF) adoptadas por la
Unión Europea e Informe de Gestión
Consolidado

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Miles de Euros)

	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				PATRIMONIO NETO:			
ACTIVO NO CORRIENTE:				FONDOS PROPIOS:	Nota 11		
Inmovilizado intangible:				Capital social		52.692	49.270
Otro inmovilizado intangible	1	122.809	118.836	Reservas de la Sociedad Dominante		53.942	50.498
Inmovilizado material:	Nota 6	1.252	1.271	Reservas en sociedades consolidadas por integración global y puesta en equivalencia		15.367	15.367
Terrenos y construcciones	1.204	48	1.212	Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante		38.196	38.003
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	48	59	59	Resultado consolidado del ejercicio		(6.913)	1.880
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 6	118.613	113.929	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR:		4.823	(8.988)
Inversiones en empresas asociadas	468	410	410	Activos financieros disponibles para la venta	Nota 8.1	(1.250)	(1.228)
Inversiones financieras a largo plazo:	Nota 8.1	1.630	2.339			(1.250)	(1.228)
Instrumentos de patrimonio	633	1.014	1.014				
Préstamos y cuentas a cobrar no disponibles para negociación	997	1.325	1.325				
Activos por impuesto diferido	Nota 13.2.a	845	885	PASIVO NO CORRIENTE:		91.745	94.227
				Provisiones no corrientes	Nota 20	822	2.952
				Deudas a largo plazo:	Nota 12.1	89.073	89.401
				Deudas con entidades de crédito		87.487	87.821
				Otros pasivos financieros		1.576	1.580
				Otros pasivos no corrientes		1	2
				Pasivo por impuestos diferido	Nota 13.2.b	1.849	1.872
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Existencias	Nota 9	23.378	28.511	Deudas a corto plazo:		1.760	1.860
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:		441	474	Deudas con entidades de crédito	Nota 12.1	1.003	1.057
Clientes por ventas y prestación de servicios	388	372	292	Otros pasivos financieros		747	789
Administraciones Públicas deudoras	2	14	13	Acreedores comerciales		530	542
Clientes empresas del grupo y asociadas	14	34	34	Administraciones Públicas acreedoras		105	247
Otros deudores	1.710	39	3.928	Personal		94	94
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 8.2	20.800	21.720	Otros acreedores		18	4
Otros activos corrientes	Nota 10	146.187	145.347	Otros pasivos corrientes			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		146.187	146.347

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018
OPERACIONES CONTINUADAS -			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 16.1	7.823	9.590
Otros ingresos de explotación		728	379
Variación de existencias de productos terminados y en curso de producción	Nota 9	(32)	(4)
Gastos de personal	Nota 16.3	(1.340)	(1.595)
Otros gastos de explotación:	Nota 16.4	(3.679)	(3.192)
Otros gastos de gestión corriente		(3.659)	(3.167)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Notas 16.4 y 20	(20)	(25)
Dotación a la amortización	Notas 5 y 6	(4.031)	(4.033)
Reversión neta y resultado por enajenaciones de activos	Notas 5 y 6	7.028	5.587
Otros resultados		199	77
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.696	6.809
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	Nota 8.3	282	280
Ingresos financieros	Nota 16.2.a	69	267
Gastos financieros	Nota 16.2.b	(2.101)	(2.667)
Diferencias de cambio, neto		19	92
Variación del valor razonable en instrumentos financieros:		(175)	(589)
Derivados	Nota 12.3	(175)	(589)
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros:		32	110
Deterioro y pérdidas	Nota 8.1	32	110
RESULTADO FINANCIERO		(1.874)	(2.507)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		4.822	4.302
Impuesto sobre Sociedades	Nota 13.3	1	(56)
Resultado del ejercicio procedente de actividades continuadas		4.823	4.246
Ajustes por cambio de valor	Nota 9.1	(22)	(49)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(22)	(49)
Resultado integral total:		4.801	4.197
Resultado del ejercicio atribuible a-			
Socios de la Sociedad Dominante		4.823	4.246
Resultado integral atribuible a-			
Socios de la Sociedad Dominante		4.801	4.197

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos forman parte integrante del estado del resultado integral consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS
(Miles de Euros)

	31/12/2019	31/12/2018
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	4.823	4.246
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Por cobertura de flujos de efectivo	2	(58)
Efecto impositivo	(24)	9
Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	(22)	(49)
Total Ingresos y gastos reconocidos	4.801	4.197
a) Atribuido a la Sociedad dominante	4.801	4.197

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado del ejercicio 2019

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

B) ESTADO TOTAL DEL CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Miles de Euros)

	Capital Social	Reservas de la Sociedad Dominante		Reservas en Sociedades consolidadas por		Acciones y Participaciones de la Sociedad Dominante	Resultado Atribuible a la Sociedad Dominante	Total	Ajustes por Cambio de Valor	Total Patrimonio Neto
		Reserva Legal	Otras Reservas	Integración Global	Método de la Participación					
SALDO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2017	15.357	3.071	40.595	2.754	-	(8.988)	6.271	59.080	(1.176)	57.884
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	47.127	47.127	(3)	47.124
Aplicación del resultado	-	-	1.564	4.545	-	-	(6.271)	-	-	-
Variación del perímetro de consolidación (activos no corrientes disp via)	-	-	5.526	(5.526)	162	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	1.194	-	-	-	-	1.194	-	1.194
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	15.357	3.071	48.879	1.773	162	(8.988)	47.127	107.381	(1.179)	106.202
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	4.246	4.246	(49)	4.197
Aplicación del resultado	-	-	47.182	1	(56)	-	(47.127)	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	(61.129)	-	-	-	-	(61.129)	-	(61.129)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	15.357	3.071	34.932	1.774	106	(8.988)	4.246	50.498	(1.228)	49.270
Resultado del ejercicio 2019	-	-	-	-	-	-	4.823	4.823	(22)	4.801
Aplicación del resultado	-	-	3.773	193	280	-	(4.246)	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	(3.511)	-	-	-	-	(3.511)	-	(3.511)
Venta de autocartera (salida MAB)	-	-	(61)	-	-	2.075	-	2.014	-	2.014
Otros movimientos	-	-	(8)	126	-	-	-	118	-	118
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	15.357	3.071	35.125	2.093	386	(6.913)	4.823	53.942	(1.250)	52.692

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
ACTIVIDADES CONTINUADAS -			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:			
Resultado consolidado antes de impuestos		2.190	(778)
Ajustes al resultado-		4.822	4.302
Amortizaciones del inmovilizado		(1.302)	901
Variación de provisiones por operaciones comerciales	Notas 5 y 6	4.031	4.033
Variación de otras provisiones		(199)	(77)
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de activos	Nota 6	20	25
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de instrumentos financieros		(7.026)	(5.587)
Ganancias/Pérdidas de entidades valoradas por el método de la participación		(32)	(110)
Ingresos financieros	Nota 16.2.a	(282)	(280)
Gastos financieros	Nota 16.2.b	(69)	(267)
Diferencias de cambio		2.101	2.667
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 8.1	(19)	(92)
Variación neta en los activos/pasivos-		175	589
(Aumento)/Disminución de existencias	Nota 9	85	(3.272)
(Aumento)/Disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		33	4
(Aumento)/Disminución de otros activos corrientes		20	(70)
(Aumento)/Disminución de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		(1)	3
(Aumento)/Disminución de otros pasivos corrientes y no corrientes		(25)	(1.730)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		58	(1.479)
Pagos de intereses	Nota 16.2.b	(1.415)	(2.709)
Cobros de intereses		(1.644)	(2.174)
Impuestos sobre las ganancias cobrados / (pagados)	Nota 13	69	19
Cobros / (pagos) de dividendos		(64)	(554)
		224	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		1.102	51.413
Inversiones-		(1.667)	(1.017)
Activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias	Nota 6	(1.667)	(54)
Inversiones financieras	Nota 8	-	(963)
Desinversiones-		2.769	52.430
Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	30.434
Inversiones financieras		2.768	1.127
Activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias	Notas 5 y 6	-	5
Empresas del Grupo y asociadas	Nota 17.2	1	20.864
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(4.221)	(66.658)
Pagos/cobros por instrumentos de patrimonio -		(1.497)	(61.129)
Pago de dividendos	Nota 11.7	(3.511)	(61.129)
Acciones propias	Nota 11.4	2.014	-
Variaciones en-		(2.724)	(5.529)
Otros pasivos no corrientes		(1.774)	(500)
Deudas con entidades de crédito	Nota 12.1	(950)	(4.450)
Otros pasivos financieros		-	(688)
Empresas del Grupo y asociadas		-	109
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		9	34
AUMENTO/DISMINUCIÓN BRUTA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES POR OPERACIONES CONTINUADAS		(920)	(15.989)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		21.720	37.709
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		20.800	21.720

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019

Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del
Ejercicio 2019

1. Información general sobre el Grupo y su Sociedad Dominante

1.1. Actividad del Grupo Consolidado

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

La Sociedad Dominante, se constituyó bajo la denominación social de "Tecu, S.A." en España, de conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas el 16 de julio de 1966. Con fecha 29 de abril de 1975 se procedió a modificar su denominación social por la de Inmolevante, S.A. Con fecha 25 de noviembre de 2016, en el marco de la operación de fusión por absorción entre Inmolevante, S.A. y Torimbia, S.L. se procedió nuevamente a modificar su denominación social. Con fecha 18 de junio de 2019 con motivo de su salida al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) la Sociedad Dominante cambió su denominación social siendo TORIMBIA SOCIMI, S.A. (véase Nota 11).

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

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

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

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

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
2. La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

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

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

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

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

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

El 24 de julio de 2019, con efectos desde el 26 del citado mes, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. acordó incorporar la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante al MAB en el segmento de SOCIMI.

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

Como se ha mencionado anteriormente, el régimen fiscal de la Sociedad Dominante 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). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad Dominante, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el

apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado 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 que lo regula.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad Dominante deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad Dominante antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad Dominante, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad Dominante al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

4. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros.

5. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de 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, 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 tal condición supondrá que la Sociedad Dominante pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad Dominante estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período 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 períodos 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 accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo 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 la fecha de distribución del dividendo.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas y principios de consolidación

2.1 Bases de presentación

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo Torimbia es el establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por la Unión Europea, el Código de Comercio y la restante legislación mercantil, así como el resto de la normativa contable que resulta de aplicación.

2.2 Imagen Fiel

Las cuentas anuales consolidadas de Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Torimbia, han sido formuladas por los administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 17 de marzo de 2020.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2019 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en dicha fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2019 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

Las cuentas anuales consolidadas de Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante con fecha 29 de abril de 2019.

2.3 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido formuladas por los administradores de Torimbia Socimi, S.A. en su reunión de Consejo celebrada el 17 de marzo de 2020 de acuerdo con el marco normativo que resulta de aplicación al Grupo, que es el establecido en el Código de Comercio y la restante legislación mercantil y en las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante 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 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2019 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

2.3.1. Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio 2019, iniciado el 1 de enero de 2019 y terminado el 31 de diciembre de 2019 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2019,

ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019:

Normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 16 Arrendamientos	Sustituyen a la NIC 17 y a las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en un modelo contable único para los arrendatarios, que incluyen en el estado de situación financiera consolidado todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (hay 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	Se permite 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	Esta interpretación clarifica cómo 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	Clarifica que se debe aplicar NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019
Mejoras a las NIIF Ciclo 2015-2017	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de enero de 2019
Modificación de la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan	Clarifica cómo calcular el coste del servicio para el periodo actual y el interés neto para el resto de un periodo actual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 12 Ciclo 2015-2017	Registro del impacto fiscal de la retribución de instrumentos financieros clasificados como patrimonio neto.	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIIF 11 Ciclo 2015-2017	Adquisición de control conjunto sobre una operación conjunta que constituye un negocio.	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIC 23 Ciclo 2015-2017	Capitalización de intereses de financiación pendiente de pago específica de un activo que esté listo para su uso.	1 de enero de 2019

Estas normas e interpretaciones han sido aplicadas en estas cuentas anuales consolidadas. No se han identificado impactos significativos reseñables de la aplicación de ninguna de ellas para el Grupo.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las normas e interpretaciones más significativas que habían sido publicadas por el IASB, pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea, son las siguientes:

Normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de "materialidad"	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 3 Definición de negocio	Clarificaciones a la definición de negocio.	1 de enero de 2020 (pendiente de adopción en UE) (*)
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 Reforma de los Tipos de Interés de Referencia	Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 relacionados con la reforma en curso de los índices de referencia.	1 de enero de 2020 (pendiente de adopción en UE) (*)
NIIF 17 Contratos de seguros	Reemplazará a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros.	1 de enero de 2021 (pendiente de adopción en UE) (*) (**)

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

(**) El IASB ha propuesto su aplazamiento a 1 de enero de 2022.

En la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad Dominante están evaluando el posible impacto que la aplicación de estas normas, modificaciones e interpretaciones tendrán sobre los estados financieros del Grupo. En principio, no se han identificado impactos significativos reseñables de la aplicación de ninguna de ellas para el Grupo.

2.4 Moneda de presentación

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en miles de euros. Las operaciones en moneda extranjera se registran de conformidad con los criterios descritos en la Nota 4.8.

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

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante.

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- La recuperación de los activos por impuesto diferido.
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros
- El cálculo de provisiones y evaluación de contingencias.
- La estimación del impuesto sobre sociedades.

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

2.6 Principios de consolidación aplicados

2.6.1 Empresas dependientes (véase Anexo I)

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

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

La participación de los socios minoritarios en el patrimonio y resultados del Grupo se presentan respectivamente en los capítulos "Intereses minoritarios" del estado de situación financiera consolidado y del estado del resultado integral consolidado. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo no presenta intereses minoritarios.

Los resultados de las entidades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en el estado del resultado integral consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

2.6.2 Empresas asociadas (véase Anexo I)

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

En las cuentas anuales consolidadas, las empresas asociadas se valoran por el método de la participación; es decir, por la fracción de su valor neto patrimonial que representa la participación del Grupo en su capital, una vez considerados los dividendos percibidos y otras eliminaciones patrimoniales. Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo registra dos participaciones contabilizadas por el método de la participación por importe de 468 miles de euros registrados bajo el epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas no corrientes" (véanse Notas 2.6.3 y 8.3).

2.6.3 Variaciones en el perímetro de consolidación

Los administradores de la Sociedad Dominante han decidido comenzar a integrar durante el ejercicio 2019 la sociedad ProjectCenter, LLC bajo el régimen de puesta en equivalencia. Las principales magnitudes al 31 de diciembre de 2019 de estas sociedades se indican en el Anexo I.

Durante el ejercicio 2018 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del grupo consolidado.

2.6.4 Diferencias de primera consolidación

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

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

2.7 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del estado de situación financiera, del estado del resultado integral, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo consolidados se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria consolidada.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 formulada por los administradores de la Sociedad Dominante y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de Euros
Resultado del ejercicio:	5.582
Distribución:	
Otras reservas	1.116
Dividendo	4.466

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración, principios y políticas contables aplicados por el Grupo en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas y que cumplen con las NIIF vigentes a la fecha de las correspondientes cuentas anuales consolidadas han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición y, posteriormente, se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.3.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se registran como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan al estado del resultado integral consolidado del ejercicio en que se incurren.

El Grupo amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Porcentaje de Amortización
Construcciones	4%
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para proceso de información	25%

4.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado adjunto recoge los valores de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente a su coste de adquisición y se amortizan siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Porcentaje de Amortización
Construcciones	2-3 %

Se reconocen los ingresos y resultados con ocasión de la venta de los bienes y su escrituración a los compradores, que es el momento en que se transfieren los derechos y obligaciones inherentes a los mismos. Los ingresos procedentes de alquileres se imputan a resultados aplicando un criterio de devengo.

El reconocimiento de gastos en los alquileres aplica un criterio de devengo cargando a resultados todos los gastos de mantenimiento, gestión y depreciación de los bienes alquilados.

Asimismo, se reconocen pérdidas por deterioro que hayan experimentado conforme al criterio mencionado en la Nota 4.3.

4.3 Deterioro de valor de los activos materiales e inversiones inmobiliarias

En cada ejercicio, el Grupo evalúa la posible existencia de pérdidas de valor que obliguen a reducir los importes en libros de sus activos materiales e intangibles. Se considera que existe una pérdida de valor cuando el valor recuperable es inferior al valor contable.

El importe recuperable se determina como el mayor entre el valor neto de venta y el valor de uso.

Cualquier pérdida por deterioro resultante es registrada en el estado del resultado integral consolidado bajo el epígrafe "Reversión neta y resultado por enajenaciones de activos".

El valor recuperable se determina en base a tasaciones realizadas por expertos independientes, realizadas siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate). Para el cálculo de dicho valor recuperable, se ha utilizado el método de comparación, que implica un análisis del mercado inmobiliario de comparables basado en informaciones concretas sobre transacciones reales recientes y ofertas firmes de suelo comparable y homogéneo con el objeto de análisis y valoración y el método de descuento de flujos de caja. Se ha contrastado previamente aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplen las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados, como los que pudieran incluir elementos especulativos.

Si una pérdida por deterioro revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta el límite del valor original por el que dicho activo estuviera registrado con anterioridad al reconocimiento de dicha pérdida de valor.

Durante los ejercicios 2019 y 2018, el Grupo ha obtenido tasaciones realizadas por terceros independientes para determinar el valor de mercado de sus principales activos.

4.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario y en los que, además, éste tiene la opción de adquisición del bien al finalizar el contrato en condiciones que pueden considerarse claramente más ventajosas que las de mercado. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

En los arrendamientos operativos en los que el Grupo actúa como arrendador:

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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.

En los arrendamientos operativos en los que el Grupo actúa como arrendatario:

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan al estado del resultado integral consolidado 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.

4.5 Instrumentos financieros

Activos financieros -

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera consolidado cuando se lleva a cabo su adquisición, registrándose inicialmente a su valor razonable. Los activos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican, principalmente, como:

- a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico del Grupo, 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 mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que el Grupo manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

- c. Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras ni han sido designados como instrumentos de cobertura.
- d. Las fianzas y depósitos constituidos por el Grupo en cumplimiento del RD 181/1996 que exige el depósito, en el organismo público correspondiente a cada comunidad autónoma, del 90% de las fianzas recibidas para los arrendadores con gran volumen de fianzas recibidas.
- e. Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.
- f. Tesorería y activos líquidos equivalentes: este epígrafe del estado de situación financiera consolidado incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con 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.

Se entiende por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada el importe por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes informadas en la materia, que actúen libre y prudentemente y en condiciones de independencia mutua.

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

Los activos financieros mantenidos para negociar con cambios en el estado del resultado integral consolidado se valoran a su valor razonable, registrándose en el estado del resultado integral consolidado el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

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

Las fianzas y depósitos constituidos por el Grupo en cumplimiento del RD 181/1996, se registran a su valor efectivamente desembolsado al considerar los administradores del Grupo que no difieren significativamente de su valor razonable.

Pasivos financieros -

Los pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

- a. Préstamos bancarios y otros préstamos: los préstamos obtenidos de entidades bancarias y otras sociedades prestamistas se registran por el importe recibido, neto de los costes incurridos en la transacción. Posteriormente, se valoran al coste amortizado. Los gastos financieros se contabilizan

según el criterio del devengo en el estado del resultado integral consolidado utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del pasivo en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

- b. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar: las cuentas a pagar originadas por operaciones de tráfico se registran inicialmente a valor razonable y, posteriormente, son valorados a coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.
- c. Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

Instrumentos de patrimonio -

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

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

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

4.6 Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinarán con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja.
- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés se utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipos de interés según las condiciones del mercado.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable se agrupan en niveles 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros inputs (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen inputs para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (inputs no observables).

4.7 Existencias

Los criterios seguidos para la valoración de los distintos elementos que componen las existencias son los siguientes:

Las existencias se valoran a su precio de adquisición o valor neto realizable, el menor. Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas, otras partidas similares y los intereses incorporados al nominal de los débitos se deducen en la determinación del precio de adquisición.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

4.8 Transacciones y saldos en moneda extranjera

La moneda funcional del 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 la fecha en la que se realizan las operaciones.

En la fecha de cada estado de situación financiera consolidado, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional según los tipos vigentes a la fecha del estado de situación financiera consolidado. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente al estado del resultado integral consolidado.

4.9 Clasificación de activos financieros y deudas entre corrientes y no corrientes

En los estados de situación financiera consolidados se presentan los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa.

4.10 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio 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.

Ingresos por ventas de inmuebles y rentas de arrendamientos -

El Grupo sigue el criterio de registrar contablemente, en caso de existir, las ventas de inmuebles y consecuentemente, el beneficio de las mismas, en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y ventajas significativas de los mismos y éste ha adquirido el control efectivo de la propiedad.

Los ingresos por arrendamiento se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos derivados de las rentas variables que se calculan en función de las ventas de los arrendatarios en los locales arrendados, se periodifican en virtud del último dato de ventas conocido, puesto que es el momento en el que los ingresos pueden valorarse con fiabilidad, y se facturan una vez se dispone del dato definitivo anual de las ventas.

Ingresos por intereses -

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable.

4.11 Impuesto sobre Beneficios

El gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuesto anticipado y diferido.

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

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio, del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuesto diferido, identificados con diferencias temporarias sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuesto diferido (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las sociedades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Asimismo, a nivel consolidado se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general, estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y pasivos por impuesto diferido originados por estas diferencias salvo que, en el caso de diferencias imponibles, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los activos y pasivos por impuesto diferido registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Régimen SOCIMI

Con fecha 5 de septiembre de 2018, y con efectos a partir del 1 de enero de 2018, la Sociedad Dominante comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, 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 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 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 Dominante estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la misma sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2019 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad Dominante no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los administradores de la Sociedad Dominante estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de dos años.

4.12 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación laboral vigente y ciertos contratos laborales, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda su relación laboral.

En los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se ha registrado provisión alguna por este concepto.

4.13 Provisiones y contingencias

Los administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

1. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
2. 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 consolidadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria consolidada.

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

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo no esté obligado 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.

4.14 Política 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 del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.15 Estado de flujos de efectivo consolidado

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo con el método indirecto, distinguiendo entre operaciones continuadas y operaciones interrumpidas. En su elaboración se utilizan los siguientes términos en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, 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.

4.16 Transacciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5. Inmovilizado material

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros		
	Saldo a 31/12/2018	Adiciones / Dotaciones	Saldo a 31/12/2019
Coste:			
Terrenos y construcciones	1.623	-	1.623
Instalaciones técnicas y maquinaria	280	-	280
Otro inmovilizado material	229	1	230
	2.132	1	2.133
Amortización acumulada:			
Construcciones	(411)	(8)	(419)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(251)	(6)	(257)
Otro inmovilizado material	(199)	(6)	(205)
	(861)	(20)	(881)
Valor neto	1.271		1.252

31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros			
	Saldo a 31/12/2017	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Saldo a 31/12/2018
Coste:				
Terrenos y construcciones	1.623	-	-	1.623
Instalaciones técnicas y maquinaria	280	-	-	280
Otro inmovilizado material	248	29	(48)	229
	2.151	29	(48)	2.132
Amortización acumulada:				
Terrenos y construcciones	(395)	(16)	-	(411)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(245)	(6)	-	(251)
Otro inmovilizado material	(237)	(5)	43	(199)
	(877)	(27)	43	(861)
Valor neto	1.274			1.271

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo registra dentro del epígrafe de inmovilizado material, principalmente, los terrenos y construcciones donde se ubica la sede social de la Sociedad Dominante ubicada en la Calle Pintor Rosales, 18, Madrid, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.201 miles de euros, y garantiza préstamos hipotecarios del Grupo (véanse Notas 12.1 y 14). El valor neto contable de los terrenos asciende a 1.201 miles de euros al 31 de diciembre de 2019.

El valor razonable de las oficinas de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2019, calculado sobre la base de la tasación realizada por Gloval Valuation, S.A.U. de fecha 30 de noviembre de 2019 utilizando el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja, es superior a su valor neto contable.

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

Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo estaba utilizando elementos del inmovilizado material que se encontraban totalmente amortizados según el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Construcciones	6	411
Otras instalaciones	231	231
Mobiliario	84	84
Equipos de proceso de información	109	109
Total	430	835

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

31 de diciembre de 2019:

	Miles de euros			
	Saldo 31/12/2018	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Saldo 31/12/2019
Coste:				
Terrenos	84.017	-	-	84.017
Construcciones	141.647	1.666	(2.248)	141.065
	225.664	1.666	(2.248)	225.082
Amortización acumulada:				
Construcciones	(38.112)	(4.010)	1.187	(40.935)
	(38.112)	(4.010)	1.187	(40.935)
Deterioro	(73.623)	-	8.089	(65.534)
Valor neto	113.929			118.613

31 de diciembre de 2018:

	Miles de euros			
	Saldo 31/12/2017	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Saldo 31/12/2018
Coste:				
Terrenos	84.408	-	-	84.408
Construcciones	140.992	264	-	141.256
	225.400	264	-	225.664
Amortización acumulada:				
Construcciones	(34.106)	(4.006)	-	(38.112)
	(34.106)	(4.006)	-	(38.112)
Deterioro	(79.210)	-	5.587	(73.623)
Valor neto	112.084			113.929

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019 son las siguientes:

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

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad Dominante está llevando a cabo una obra de rehabilitación integral del Edificio Calle Serrano, 88.

Al 31 de diciembre de 2019 existen elementos de inversiones inmobiliarias con un valor neto contable de 118.613 miles de euros en garantía de préstamos hipotecarios (véanse Notas 12.1 y 14).

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

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019, calculadas sobre la base de tasaciones realizadas por Sociedad de Tasación, S.A. y Gloval Valuation, S.A.U., utilizando el método comparativo de mercado, el descuento de flujos de caja y el valor real de transacción asciende a 141.356 miles de euros. En este sentido, el Grupo ha registrado, durante el ejercicio 2019 reversión neta de deterioro de las inversiones por importe de 8.089 miles de euros.

Las tasaciones se han realizado en las siguientes fechas:

Tasación	Tasador	Fecha
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2019
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	Gloval Valuation, S.A.U.	30/11/2019
Local comercial planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	Gloval Valuation, S.A.U.	30/11/2019
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2019
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2019
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2019

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

En el ejercicio 2019 los ingresos derivados de rentas provenientes del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 7.774 miles de euros, siendo 9.590 miles de euros en el ejercicio 2018 (véase Nota 16.1), encontrándose la práctica totalidad de los inmuebles arrendados a excepción del inmueble sito en la calle Serrano, 88, que se encuentra desocupado y sobre el que se está realizando una reforma integral, si bien, a finales del ejercicio 2019 la Sociedad Dominante ha formalizado un contrato de alquiler de la mayor parte de dicho inmueble, estando prevista la ocupación efectiva a mediados del ejercicio 2020.

Asimismo, los gastos de explotación directos derivados de reparaciones de dichas inversiones inmobiliarias ascendieron, en los ejercicios 2019 y 2018 a 487 y 548 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 22 de diciembre de 2017 el Grupo procedió a constituir a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. dentro del marco del nuevo contrato de financiación firmado con las mismas (véanse Notas 12.1), una prenda de primer rango sobre los derechos de crédito procedentes de la totalidad de los contratos de alquiler de los activos registrados en este epígrafe, adicionalmente la Sociedad Dominante ha firmado una promesa de prenda sobre los derechos de crédito derivados de nuevos contratos.

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

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante no tenía obligación contractual alguna para la adquisición, construcción o mejora de sus inversiones inmobiliarias, ni mantenía inversiones inmobiliarias fuera del territorio nacional. Si bien, derivado del contrato de financiación descrito con anterioridad, la Sociedad Dominante debe mantener en óptimo estado los inmuebles de su propiedad, permitiéndose un máximo de 650 miles de euros anuales acumulables en concepto de Capex. La Sociedad Dominante con fecha 11 de diciembre de 2018 recibió, por parte de las entidades financiadoras, autorización para destinar 9.000 miles de euros a la remodelación del edificio sito la calle Serrano, 88. Al 31 de diciembre de 2019 la obra se encuentra en fase de rehabilitación de la estructura interior y la fachada del edificio, habiendo asumido contractualmente, hasta la fecha mencionada, un importe de 7.097 euros por este concepto no registrados en los estados financieros.

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 el Grupo tenía inversiones inmobiliarias que se encontraban totalmente amortizadas por importe de 21 y 412 miles de euros, respectivamente.

7. Arrendamientos

El Grupo tiene arrendadas las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 6 a través de contratos de arrendamiento operativos cuyo vencimiento medio se encuentra entre los años 2019 y 2033.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

Arrendamientos Operativos Cobros mínimos futuros	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	31/12/2018	31/12/2019
Menos de un año	7.064	6.216
Entre uno y cinco años	24.812	33.728
Más de cinco años	23.655	18.934
	55.531	58.878

El Grupo, en posición de arrendatario, tenía suscritos los siguientes contratos de arrendamiento al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019:

	Arrendador	Vencimiento	Renta anual vigente (Miles de Euros)
Garajes Paseo Pintor Rosales, 18. Madrid	Comunidad de propietarios	Mensual	9

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 los gastos derivados de los contratos de arrendamiento suscritos por el Grupo en posición de arrendatario han ascendido a 12 miles de euros.

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene comprometidos con los arrendadores alquileres por un importe de 9 miles de euros para el año 2020, 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.

8. Inversiones financieras no corrientes y corrientes

8.1 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente (en miles de euros):

Clases Categorías	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
	Instrumentos de Patrimonio		Otros activos financieros		Total	
	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019
Activos disponibles para la venta						
- Valorados a valor razonable	1.014	633	-	-	1.014	633
- Valorados a coste	2.234	1.868	-	-	2.234	1.868
Depósitos y fianzas a largo plazo	-	-	1.325	997	1.325	997
Total	1.014	633	1.325	997	2.339	1.630

Activos disponibles para la venta -

El Grupo mantiene inversiones denominadas en dólares estadounidenses y en euros que son gestionadas por J. Safra Sarasin AG y Citibank. De acuerdo a la naturaleza del instrumento financiero, las variaciones de valor razonable según el valor de mercado de las mismas al cierre del ejercicio se reconocen en el patrimonio neto. El detalle del valor de coste de estas inversiones al cierre los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Productos contratados por Torimbía Socimi, S.A.:		
MS Real Estate Special Situation Fund III – Series 1.2R	302	70
MS CDH China Fund III Feder	30	23
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.U.:		
China Real State Development, Llc	14	-
Citigroup Venture Capital Ltd	(3)	-
Trust Opportunity Int Ltd C A	3	3
Trust Opportunity Int Ltd C B	6	5
Trust Opportunity US Holding Co Cayman	3	-
Europe Enterprise I Ltd	212	207
CPI Capital Partners Europe LP CI C	247	182
European Strategic Office Portfolio Int	13	13
Apax Europe VII B LP	1.407	1.365
Total	2.234	1.868

El movimiento de los cambios de valor razonable que se han registrado en este epígrafe durante los ejercicios 2019 y 2018 han sido las siguientes:

Ejercicio 2019

	Miles de euros		
	Valor razonable al inicio del Ejercicio 2019	Adiciones/ retiros	Valor razonable al final del Ejercicio 2019
Productos contratados por Torimbia Socimi, S.A.	(81)	84	3
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.	(1.142)	(95)	(1.237)
Total	(1.223)	(11)	(1.234)

Ejercicio 2018

	Miles de euros			
	Valor razonable al inicio del Ejercicio 2018	Adiciones / retiros	Corrección ejercicios anteriores	Valor razonable al final del Ejercicio 2018
Productos contratados por Torimbia Socimi, S.A.	(40)	(41)	-	(81)
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.	(1.271)	10	119	(1.142)
Total	(1.311)	(31)	119	(1.223)

Durante el ejercicio 2019, se enajenaron parcialmente dichos fondos, resultando un beneficio neto de 32 miles de euros que se registraron en la cuenta "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" del estado del resultado integral consolidado. Siendo durante el ejercicio 2018 de 110 miles de euros.

Depósitos y fianzas a largo plazo -

Dentro de la partida "*Depósitos y fianzas a largo plazo*", el grupo tiene registrados depósitos correspondientes al 90% de las fianzas recibidas de los arrendatarios (véase Nota 7) los cuáles han sido entregados en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad Autónoma en la que la Sociedad Dominante desarrolla su actividad.

8.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente (en miles de euros):

Categorías	Clases	Otros activos financieros	
		31/12/2018	31/12/2019
Imposiciones a plazo fijo		3.878	1.691
Otros		50	19
Total		3.928	1.710

Imposiciones a plazo fijo-

En este epígrafe el Grupo registra una imposición a plazo fijo de importe 1.900 miles de dólares estadounidenses, con vencimiento el 19 de marzo de 2020 que devenga un tipo de interés fijo anual del 2,08%.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante registraba en el ejercicio 2018 un depósito con CaixaBank, S.A. por importe de 2.306 euros que se ha cancelado durante el ejercicio 2019.

8.3 Participaciones en sociedades contabilizadas por el método de la participación

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado ha sido el siguiente:

Ejercicio 2019

	Miles de Euros			
	Saldo a 31/12/2018	Distribución de dividendos	Participación en resultados del ejercicio	Saldo a 31/12/2019
Thinkproject Iberia, S.L.	410	(224)	269	455
ProjectCenter, LLC	-	-	13	13
	410	(224)	282	468

Ejercicio 2018

	Miles de Euros		
	31/12/2017	Participación en resultados del ejercicio	31/12/2018
Thinkproject Iberia, S.L.	130	280	410

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantiene una participación del 49% de las participaciones sociales de la sociedad Thinkproject Iberia, S.L, que a su vez posee la totalidad de las acciones de la sociedad ProjectCenter, LLC. Los administradores de la Sociedad Dominante han decidido comenzar a integrar durante el ejercicio 2019 la sociedad ProjectCenter, LLC bajo el régimen de puesta en equivalencia. Las principales magnitudes al 31 de diciembre de 2019 de estas sociedades se indican en el Anexo I.

9. Existencias

La composición de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Terrenos	324	324
Plazas de garaje y otros	149	117
Anticipo a proveedores	1	-
Total	474	441

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que no es necesario realizar correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Existencias" al 31 de diciembre del 2019.

10. Tesorería

El importe registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 corresponde principalmente al saldo de las cuentas corrientes que el Grupo mantiene en distintas entidades financieras. Las cuentas bancarias se encuentran remuneradas a tipos de mercado.

Al 31 de diciembre de 2019 no existen restricciones a la disponibilidad de la tesorería del Grupo adicionales a las especificadas por el contrato de financiación (véanse Notas 11.2 y 12.1)

El detalle de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Bancos	21.720	20.800
Total	21.720	20.800

11. Patrimonio neto consolidado y fondos propios

11.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2019 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 15.357 miles de euros, representado por 5.119.074 acciones nominativas de 3 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos, estando la totalidad de las acciones pignoras a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. en virtud de una póliza de prendas de primer rango firmada entre los accionistas de la Sociedad Dominante y las citadas entidades financieras el día 22 de diciembre de 2017. Posteriormente, con fecha 10 de julio de 2019, se despignoraron la totalidad de las acciones de la autocartera de la Sociedad Dominante (véanse Notas 1 y 11.4).

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

Al 31 de diciembre de 2019 los accionistas con una participación superior al 10% en la Sociedad Dominante son los siguientes:

Accionista	% Participación
Luis Fernández-Ordás Abarca	22,13
Javier Fernández-Ordás Abarca	26,26
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	26,94
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	18,46

11.2 Reserva legal y otras reservas

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 esta reserva se encuentra totalmente constituida.

Existen restricciones a la distribución de dividendos en relación al contrato de financiación firmado por la Sociedad Dominante con fecha 22 de diciembre de 2017, relacionadas con el valor de los inmuebles en relación con la deuda dispuesta en cada cierre de ejercicio, así como sujeto a que se mantenga un saldo mínimo determinado en las cuentas de tesorería, junto con otras condiciones relacionadas con el cumplimiento de ratios financieros (véase Nota 12.1).

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

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos

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

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

11.3 Reservas en sociedades consolidadas

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

	Miles de Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	1.774	2.093
Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	106	386
Total reservas de consolidación	1.880	2.479

El movimiento del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, se ha debido principalmente a la distribución de los resultados de las sociedades dependientes del ejercicio 2018.

11.4 Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante

El Grupo posee al 31 de diciembre de 2019 participaciones propias por un importe de 6.913 miles de euros, como consecuencia de la autocartera que poseen la Sociedad Dominante y Corporación Mercantil, S.A. según el detalle siguiente:

Participaciones en la Sociedad Dominante	Nº de Participaciones	Miles de Euros	
		Valor Nominal	Importe
Torimbía, S.A.	198.318	595	5.597
Corporación Mercantil, S.A.U.	46.584	140	1.316
	244.902	735	6.913

El movimiento experimentado por las acciones en autocartera de Torimbía Socimi, S.A. durante el ejercicio 2019 es el siguiente:

	Nº acciones	Miles de euros
Saldo a 1 de enero de 2019 (Acciones de Torimbía Socimi, S.A.)	271.823	7.672
Salida al MAB	(72.994)	(2.060)
Ventas	(943)	(27)
Compras	432	12
Saldo al 31 de diciembre de 2019	198.318	5.597

Con fecha 25 de junio de 2019, la Sociedad Dominante ha formalizado un contrato de liquidez con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (Proveedor de Liquidez). En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad Dominante mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad Dominante en el MAB de conformidad con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, del 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y SOCIMIs a través del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, "Circular del MAB 7/2017") y su normativa de desarrollo. El número de acciones de la autocartera puestas a disposición del Proveedor de Liquidez fue de 5.475. A 31 de diciembre de 2019 el proveedor de liquidez tenía a su disposición 4.964 acciones.

Durante el mes de julio de 2019 y como requisito de la incorporación al MAB, la Sociedad Dominante ha vendido a accionistas minoritarios 72.994 acciones de la autocartera por un importe de 27,40 euros por acción.

Las operaciones con acciones propias han generado una pérdida en el ejercicio de 61 miles de euros que se han registrado directamente en patrimonio neto.

11.5 Ajustes por cambio de valor

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

	Miles de Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Activos disponibles para la venta (Nota 8.1)	(1.228)	(1.250)
	(1.228)	(1.250)

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

11.6 Resultado por acción

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

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

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Resultado consolidado del ejercicio atribuible a los Accionistas de la Sociedad Dominante	4.246	4.823
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número promedio de acciones ordinarias	5.119.074	5.119.074
	Euros	
Resultado básico por acción	0,82	0,94
Resultado diluido por acción	0,82	0,94

11.7 Distribución de dividendos

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad Dominante ha distribuido un dividendo por importe de 3.511 miles de euros según acta de Junta General de Accionistas celebrada el 4 de abril de 2019. Habiendo repartido en el ejercicio 2018 un importe de 61.129 miles de euros.

12. Deudas (largo y corto plazo)

12.1 Deudas con entidades de crédito y Otros pasivos financieros

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

Clases Categorías	Miles de euros					
	Instrumentos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros		Total	
	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019
Débitos y partidas a pagar	87.821	87.497	-	-	87.821	87.497
Depósitos y fianzas recibidos	-	-	1.580	1.576	1.580	1.576
Total largo plazo	87.821	87.497	1.580	1.576	89.401	89.073
Débitos y partidas a pagar	1.003	1.003	-	-	1.003	1.003
Depósitos y fianzas recibidos	-	-	54	-	54	-
Total corto plazo	1.003	1.003	54	-	1.057	1.003
Total	88.824	88.500	1.634	1.576	90.458	90.076

Deudas con entidades de crédito -

La composición de las deudas con entidades de crédito a largo y a corto plazo 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

31 de diciembre de 2019

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha Concesión / Novación	Fecha Límite Vencimiento	Miles de Euros				Garantía Hipotecaria
				Nominal Dispuesto	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Torimbía Socimi, S.A.:								
Banca March, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	37.726	422	37.326	37.748	Sí
Caixabank, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	51.874	581	51.324	51.905	Sí
Gastos de apertura		-	-	-	-	(1.145)	(1.145)	No
Derivados		-	-	-	-	(8)	(8)	No
Total al 31 de diciembre de 2019				89.600	1.003	87.497	88.500	

31 de diciembre de 2018

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha Concesión / Novación	Fecha Límite Vencimiento	Miles de Euros				Garantía Hipotecaria
				Nominal Dispuesto	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Torimbía Socimi, S.A.:								
Banca March, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	38.126	422	37.726	38.148	Sí
Caixabank, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	52.424	581	51.874	52.455	Sí
Gastos de apertura					-	(1.596)	(1.596)	No
Derivados					-	(183)	(183)	No
Total al 31 de diciembre de 2018				90.550	1.003	87.821	88.824	

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte de los epígrafes "Deudas a largo plazo" y "Deudas a corto plazo" al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Miles de euros			
	2020 (*)	2021	2022 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	950	950	86.547	88.447
Depósitos y fianzas recibidos	53	-	1.576	1.629
	1.003	950	88.123	90.076

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

Ejercicio 2018

	Miles de euros				
	2019	2020	2021	2022 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	1.003	950	950	85.921	88.824
Depósitos y fianzas recibidos	54	-	-	1.580	1.634
	1.057	950	950	87.501	90.458

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

Como garantía de la citada financiación, se constituyeron hipotecas sobre los inmuebles del Grupo (véanse Notas 5 y 6), así como prenda sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante, y de la sociedad dependiente Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal). Con fecha 10 de julio

de 2019, se despignoraron la totalidad de las acciones de la autocartera de la Sociedad Dominante tras la salida al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) (véanse Notas 11 y 8.1).

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

Dicha financiación obliga al cumplimiento periódico de una serie de ratios sobre la base de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante cuyo cálculo se efectúa en cada aniversario de la fecha de firma de la financiación. A fecha 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante ha cumplido con la totalidad de los ratios exigidos.

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

Los gastos financieros asociados a dicho préstamo durante el ejercicio 2019 han ascendido a 1.644 miles de euros, encontrándose al 31 de diciembre de 2019, 53 miles de euros pendientes de pago. Adicionalmente se han registrado 451 miles de euros en concepto de gastos financieros imputados conforme al criterio del coste amortizado (véase Nota 16.2.b).

La Sociedad Dominante ha amortizado principal durante el ejercicio 2019 un importe de 950 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2019, los préstamos anteriormente descritos están garantizados mediante hipotecas formalizadas sobre activos materiales e inversiones inmobiliarias del Grupo de acuerdo al siguiente detalle (véanse Notas 6 y 14):

Garantía hipotecaria	Miles de euros			Vencimiento garantía
	Entidad prestamista		Nominal dispuesto	
	Garantía hipotecaria Banca March (42,11%)	Garantía hipotecaria Caixabank (57,89%)		
Inversiones Inmobiliarias:				
Edificio Serrano 88	13.631	18.739	26.549	22/12/2022
Santa Engracia	783	1.076	1.525	22/12/2022
Hotel NH Palacio Conde de Tapa	8.563	11.772	16.678	22/12/2022
Hotel NH Paseo del Prado	7.825	10.757	15.239	22/12/2022
Hotel Urso	7.300	10.035	14.217	22/12/2022
Oficinas Goya 24	7.037	9.675	13.706	22/12/2022
Inmovilizado material:				
Local Pº Pintor Rosales 18	866	1.190	1.686	22/12/2022
Total al 31 de diciembre de 2019	46.005	63.244	89.600	

12.2 Otros pasivos financieros

En este epígrafe del estado de situación financiera consolidado se encuentran registradas, principalmente, al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 las fianzas recibidas de los arrendatarios que, posteriormente, el Grupo tiene la obligación de depositar en, aproximadamente, un 90% en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad en la que desarrolla su actividad (véase Nota 7).

12.3 Derivados

La Sociedad Dominante contrató en el mes de diciembre de 2017 con las entidades bancarias Banca March y Caixabank instrumentos financieros derivados opciones CAP de tipo de interés por importes de 32.000 y 44.000 miles de euros de valor nominal respectivamente. Los importes satisfechos como gastos y primas de apertura de dichos importes ascendieron a 771 miles de euros. Las variaciones de valor razonable que se han producido en el ejercicio 2019 han ascendido a 175 miles de euros. Dichas variaciones se recogen en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" del estado del resultado integral consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019. Habiendo sido la variación en el ejercicio 2018 de 589 miles de euros.

12.4 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 consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	31/12/2018	31/12/2019
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	11	33
Ratio de operaciones pagadas	16	48
Ratio de operaciones pendientes de pago	51	33
	Miles de Euros	
Total pagos realizados	5.754	5.482
Total pagos pendientes	542	548

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a los que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida "Acreedores comerciales" del pasivo corriente del estado de situación financiero consolidado adjunto, deduciendo los importes de provisiones de facturas pendientes de recibir.

Para el cálculo del periodo 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 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.

Según la Ley 3/2004 por la que se establecían las medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales la cual fue modificada por la Ley 11/2013 de 26 de julio que establecía desde su fecha de aplicación, un plazo máximo legal de 30 días de pago a proveedores y acreedores, excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

13. Administraciones Públicas y situación fiscal

13.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Activos por impuesto diferido	885	845
Total saldos no corrientes	885	845
Hacienda Pública deudora por Impuesto de Sociedades	1	-
Retenciones y otros	43	2
Total saldos corrientes	44	2

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Pasivo por impuesto diferido	1.872	1.849
Total saldos no corrientes	1.872	1.849
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y Retenciones	37	38
Hacienda Pública acreedora por IVA	135	54
Organismos de la Seguridad Social	14	12
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades	61	1
Total saldos corrientes	247	105

13.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

El movimiento experimentado en los ejercicios 2019 y 2018 por los activos y pasivos por impuesto diferido es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Impuesto Diferido	
	Activos	Pasivos
Saldo al 31 de diciembre de 2017	954	(1.929)
Adiciones	-	(18)
Bajas	(11)	-
Aplicaciones/ cancelaciones	(53)	71
Efecto impositivo en Patrimonio Neto	(5)	4
Saldo al 31 de diciembre de 2018	885	(1.872)
Aplicaciones/ cancelaciones	(51)	58
Efecto impositivo en Patrimonio Neto	11	(35)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	845	(1.849)

At

13.2.a) Activos por impuesto diferido

Activos por impuesto diferido registrados -

El detalle del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Gastos de amortización	376	321
Provisiones no deducibles y otros	3	7
Efecto impositivo por ajustes por cambios de valor	506	517
Total activos por impuesto diferido	885	845

De acuerdo con la legislación vigente, las bases imponibles negativas no tienen fecha de vencimiento. Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el estado de situación financiera consolidado por considerar los administradores de la Sociedad Dominante que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados en un plazo inferior a diez años.

Activos por impuesto diferido no registrados -

El Grupo no ha registrado en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019 adjunto los siguientes activos por impuesto anticipado provenientes de las diferencias temporales, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable siendo el detalle de la misma el siguiente:

	Miles de Euros en base	
	31/12/2018	31/12/2019
Gastos financieros no deducibles	34.264	35.090
Bases imponibles negativas	1.257	1.243
Total	35.521	36.333

El Grupo no dispone de bases imponibles pendientes de compensar ni deducciones pendientes de aplicar que no hayan sido reconocidas como activos por impuesto diferido. Sin embargo, la Sociedad Dominante ha recurrido las actas de dos inspecciones del impuesto sobre sociedades mediante reclamación económico-administrativa en relación con 23.474 miles de euros de bases imponibles negativas regularizadas en dichas actas firmadas en disconformidad estimando que sus argumentos serán atendidos en vía administrativa o judicial.

13.2.b) Pasivos por impuesto diferido

La variación del ejercicio se corresponde fundamentalmente con la aplicación de pasivos por impuesto diferido correspondiente al régimen de reinversión de beneficios extraordinarios en el año 1997 por importe de 14.039 euros que se desglosaba en:

	Miles de euros	Plazo Aplicación (años)
Construcciones	11.692	50
Resto	2.347	7
Total	14.039	

Dado que la venta que originó dicho beneficio extraordinario se produjo el 11 de marzo de 1997, el plazo para materializar la reinversión finalizó en el año 2000. De esta forma, la Sociedad Dominante, como sucesora de Torimbia, S.L. comenzó a aplicar dicho beneficio extraordinario a la base imponible en el ejercicio 2000. Al cierre del ejercicio 2019, se encuentra pendiente de aplicar la parte correspondiente a 30 años del beneficio extraordinario de "Construcciones".

13.3 Conciliación del resultado contable, base imponible fiscal y gasto por impuesto sobre sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula sobre la base del resultado económico o contable de cada una de las sociedades que integran el Grupo, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal entendido éste como la base imponible del impuesto.

La Sociedad Dominante optó por el régimen especial del impuesto sobre sociedades de SOCIMI con efectos desde el 1 de diciembre de 2015, y ha renunciado y vuelto a optar al mismo en el ejercicio 2018, motivo por el cual la tributación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2017 se liquidó al tipo general de sociedades que estaba establecido en el 25%. La renuncia efectuada no supondrá cuota a pagar en la regularización mediante declaración complementaria que se presentará durante el ejercicio 2018 como consecuencia de aplicar los criterios de la administración tributaria en las inspecciones realizadas a la Sociedad Dominante en los Impuestos sobre Sociedades de los ejercicios 2010 y 2011 en opinión de los administradores de la Sociedad Dominante y de sus abogados, motivo por el cual no han registrado provisión alguna por este motivo.

Dado que la Sociedad Dominante optó por el régimen especial del impuesto sobre sociedades de SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2018, la base imponible se desglosa en la parte que tributa al tipo 0% y la parte que tributa al tipo general, esta última integra los pasivos y activos diferidos originados en aquellos períodos en los que la Sociedad Dominante tributaba al tipo general (artículo 12.1.a) de la Ley 11/2009) y la renta derivada de las transmisiones de los inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen de SOCIMI, que se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a los períodos impositivos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior (artículo 12.1.c) de la Ley 11/2009).

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Ejercicio 2018 Régimen general	Ejercicio 2018 Régimen SOCIMI	Ejercicio 2019 Régimen general	Ejercicio 2019 Régimen SOCIMI
Resultado contable antes de impuestos procedentes de actividades continuadas	185	4.117	(3)	4.825
Resultado contable antes de impuestos de las sociedades consolidadas	185	4.117	(3)	4.825
<i>Diferencias permanentes</i>				
Gastos no deducibles	-	24	-	4
Exención dividendos (art. 21 LIS)	-	-	-	(317)
<i>Diferencias temporales</i>				
Diferencias de amortización	-	383	(220)	389
Deducción gastos financieros	-	1.017	-	826
Reversión por menor deterioro del Hotel Prado	-	(383)	-	(389)
Otras provisiones no deducibles y otros	197	-	262	-
Base imponible previa	382	5.158	39	5.338
Compensación de bases impositivas negativas de ejercicios anteriores	(14)	-	(14)	-
Base imponible fiscal	368	5.158	25	5.338
Cuota al 0% (SOCIMI) y al 25% (general)	(92)	-	(6)	-
Deducciones no aplicadas	(11)	-	(11)	-
Gasto por Impuesto corriente	(92)	-	(6)	-
Gasto por impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores	36	-	7	-
Total gasto por impuesto sobre sociedades	(56)	-	1	-

Las diferencias temporales se han generado, principalmente, como consecuencia de las limitaciones a la deducibilidad de los gastos financieros netos según el Real Decreto-ley 12/2012. El límite correspondiente a la deducibilidad de los gastos financieros netos, vigente desde 1 de enero de 2012, está fijado en el 30% del beneficio operativo, como mínimo un millón de euros.

Adicionalmente, se han registrado diferencias temporales como consecuencia de la reversión anual de la amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias de los ejercicios 2013 y 2014, que se realizará al 10% hasta 2025, de las inversiones inmobiliarias según el Real Decreto-ley 16/2013, que se realizará al 10% y por la reinversión de beneficios extraordinarios.

13.4 Desglose del gasto por Impuesto de Sociedades

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/18 (régimen general)	31/12/19 (régimen general)
Impuesto corriente	92	6
Impuesto diferido	(3)	(3)
Ajustes de ejercicios anteriores y otros	(33)	(4)
Total gasto por impuesto	56	(1)

13.5 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.

Reclamaciones administrativas sobre inspecciones finalizadas

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

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

En este sentido, el acta de inspección de los ejercicios 2010 y 2011 incluyó una propuesta de regularización de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2008 y 2009, con motivo de determinados deterioros de inversiones inmobiliarias y gastos imputados no deducibles por importe de 18.463.862, euros, que fue levantada Acta en disconformidad, por lo que la Sociedad Dominante presentó reclamación económico-administrativa contra el acuerdo de liquidación en el que se confirmó el contenido del Acta en disconformidad.

Con fecha 8 de julio de 2019, la Sociedad Dominante ha recibido Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central ("TEAC") en la que, sin resolver sobre el fondo del asunto, el Tribunal instaba a la Administración a otorgar a la Sociedad Dominante la posibilidad de solicitar una tasación pericial contradictoria. De acuerdo con el criterio del TEAC, la Administración debía haber ofrecido esa posibilidad a la Sociedad durante el procedimiento de inspección y, por tanto, entendía el TEAC que no podía resolver sobre el fondo del asunto hasta que se hubiera ofrecido dicho derecho al contribuyente.

La Administración emitió acto de ejecución de la referida Resolución y la Sociedad comunicó su renuncia al derecho a instar la tasación pericial contradictoria. Adicionalmente, recientemente se ha presentado Reclamación Económico-Administrativa solicitando que el TEAC resuelva el fondo de la cuestión.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad Dominante se encuentra a la espera de resolución en vía administrativa.

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

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

Con fecha 9 de marzo de 2016, la Sociedad Dominante fue notificada del inicio de actuaciones de investigación y comprobación del Impuesto sobre Sociedades de dos entidades que Torimbia, S.L. absorbió mediante fusión en el ejercicio 2012.

El 3 de noviembre de 2016 se firmaron y actas en disconformidad (que acabó derivando en la recepción del respectivo acuerdo de liquidación). Respecto a las actas en disconformidad, la AEAT proponía la regularización de bases imponibles negativas por importe de 5.010.524 euros. También se incoaron expedientes sancionadores que acabaron derivando en los respectivos acuerdos sancionadores. Contra los acuerdos de liquidación y sancionadores, la Sociedad Dominante interpuso las correspondientes reclamaciones económico-administrativas.

Con fecha 18 de septiembre de 2019, la Sociedad Dominante ha recibido Resolución del TEAC en la que, de igual modo que en el procedimiento explicado anteriormente, sin resolver sobre el fondo del

asunto, el Tribunal instaba a la Administración a otorgar a la Sociedad la posibilidad de solicitar una tasación pericial contradictoria. De acuerdo con el criterio del TEAC, la Administración debía haber ofrecido esa posibilidad a la Sociedad Dominante durante el procedimiento de inspección y, por tanto, entendía el TEAC que no podía resolver sobre el fondo del asunto (ni del acuerdo de liquidación ni de los Acuerdos sancionadores) hasta que se hubiera ofrecido dicho derecho al contribuyente.

La Administración emitió acto de ejecución de la referida Resolución y la Sociedad comunicó su renuncia al derecho a instar la tasación pericial contradictoria. Adicionalmente, recientemente se ha presentado Reclamación Económico-Administrativa solicitando que el TEAC resuelva el fondo de la cuestión.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad Dominante se encuentra a la espera de resolución en vía administrativa.

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

Reclamación económico administrativa actas en disconformidad inspección impuesto sobre Sociedades 2012 de la Sociedad:

Con fecha 13 de junio de 2017, la Sociedad Dominante fue notificada del inicio de actuaciones de investigación y comprobación con respecto al Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2012.

El 20 de marzo de 2018 se firmó acta en disconformidad (que acabó derivando en la recepción del respectivo acuerdo de liquidación). La AEAT proponía la regularización un aumento neto de la base imponible de 3.186.069,85 euros, suponiendo, en realidad, una minoración de las bases imponibles negativas. También se incoó expediente sancionador que acabó derivando en el correspondiente acuerdo sancionador. Contra los acuerdos de liquidación y sancionador, la Sociedad Dominante interpuso las correspondientes reclamaciones económico-administrativas.

Con fecha 27 de septiembre de 2019, la Sociedad Dominante ha recibido Resolución del TEAC en la que, de igual modo que en los procedimientos explicados anteriormente, sin resolver sobre el fondo del asunto, el Tribunal instaba a la Administración a otorgar a la Sociedad la posibilidad de solicitar una tasación pericial contradictoria. De acuerdo con el criterio del TEAC, la Administración debía haber ofrecido esa posibilidad a la Sociedad Dominante durante el procedimiento de inspección y, por tanto, entendía el TEAC que no podía resolver sobre el fondo del asunto (ni del acuerdo de liquidación ni del acuerdo sancionador) hasta que se hubiera ofrecido dicho derecho al contribuyente.

La Administración emitió acto de ejecución de la referida Resolución y la Sociedad comunicó su renuncia al derecho a instar la tasación pericial contradictoria. Adicionalmente, recientemente se ha presentado Reclamación Económico-Administrativa solicitando que el TEAC resuelva el fondo de la cuestión.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad Dominante se encuentra a la espera de resolución en vía administrativa.

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

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante tiene sujetos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos 4 ejercicios fiscales. Además, cabe mencionar que, en julio de 2018, la Sociedad Dominante presentó rectificaciones de las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2013, 2014, 2015 y 2016; por tanto, la prescripción de estas declaraciones se interrumpió y volvió a iniciarse el correspondiente cómputo de cuatro años.

Adicionalmente, y como medida introducida por la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas pendientes de compensación prescribirá a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al período impositivo en que se generó el derecho a su compensación.

Como consecuencia de las inspecciones finalizadas, así como de las eventuales inspecciones que pudieran realizarse de los ejercicios abiertos a inspección por parte de las autoridades fiscales, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente, no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, los administradores de la Sociedad Dominante estiman han realizado las provisiones suficientes para cubrir los riesgos, que en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa al estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019 adjunto.

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

Garantías comprometidas

Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene constituidas garantías hipotecarias a Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. por importe de 109.250 miles de euros (véanse Notas 5, 6 y 12.1) y, adicionalmente, el Grupo constituyó en el mes de diciembre de 2017 prendas de primer rango a las mencionadas entidades financieras sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler y sobre la totalidad de las acciones de la sociedad del Grupo Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal).

Todas las acciones de la autocartera de la Sociedad Dominante, así como las correspondientes a los accionistas minoritarios no se encuentran pignoradas, habiendo formalizado una póliza de despignoración con las entidades financieras Banca March y Caixabank, con fecha 10 de julio de 2019.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad Dominante ha procedido a cancelar un aval emitido de Caixabank, S.A. por importe de 2.306 miles de euros .

15. Moneda extranjera

El detalle de los saldos en moneda extranjera más significativos, valorados al tipo de cambio a cierre, son los siguientes:

	Miles de Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Instrumentos de patrimonio	520	320
Otras inversiones financieras	1.572	1.691
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	62	222

16. Ingresos y gastos

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Cifra de negocios inmobiliaria:		
Ingresos y servicios inmobiliaria (Nota 6)	9.590	7.823
	9.590	7.823

16.2 Ingresos y gastos financieros

a. Ingresos financieros:

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Intereses empresas vinculadas (Nota 17)	243	-
Intereses con terceros	24	69
	267	69

Durante el ejercicio 2018 todos los créditos concedidos a los accionistas se cancelaron en su totalidad (véase Nota 17).

b. Gastos financieros:

El detalle de este epígrafe estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Por deudas con terceros:		
Gastos financieros (Nota 12.1)	2.667	2.101
	2.667	2.101

El importe total de la deuda con entidades de crédito a valor nominal al 31 de diciembre de 2019 asciende a 89.600 miles de euros. Los gastos financieros asociados a dicho préstamo registrados en la partida de gastos financieros por deudas con terceros han ascendido a 1.644 miles de euros en el ejercicio 2019 (2.174 miles de euros en el ejercicio 2018), habiéndose registrado, además, 451 miles de euros (478 miles de euros en el ejercicio 2018) en concepto de imputación al resultado de los gastos asociados a la apertura conforme al criterio del coste amortizado (véase Nota 12.1).

16.3 Gastos de personal

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Sueldos, salarios y asimilados	1.254	1.069
Indemnizaciones	179	126
Seguridad Social	158	141
Otras cargas sociales	4	4
	1.595	1.340

El número medio de personas empleadas por el Grupo en los ejercicios 2019 y 2018, distribuido por sexos y categorías, ha sido el siguiente:

	Nº medio de personas empleadas					
	31/12/2018			31/12/2019		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	2	-	2	1	-	1
Administración	5	5	10	3	5	8
Producción	2	-	2	2	-	2
Nº medio de empleados	9	5	14	6	5	11

El número de personas empleadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2019 y 2018, distribuido por categorías y por sexos ha sido el siguiente:

	Nº de personas empleadas					
	31/12/2018			31/12/2019		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	1	-	1	1	-	1
Administración	4	5	9	3	4	7
Producción	1	-	1	2	-	2
Empleados al cierre del ejercicio	6	5	11	6	4	10

Durante los ejercicios 2019 y 2018 el Grupo no ha mantenido dentro de su plantilla a ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

Al 31 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estaba compuesto por 2 mujeres y 3 hombres.

16.4 Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Otros gastos de gestión corriente	3.167	3.659
Deterioro por operaciones comerciales	25	20
	3.192	3.679

Durante los ejercicios 2019 y 2018, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión que se encuentran contabilizados dentro del epígrafe "Otros gastos de explotación" del estado del resultado integral consolidado han sido los siguientes:

Servicios Facturados	Miles de Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Servicios de auditoría	47	68
Otros servicios	211	145
Otros servicios de verificación	-	50
Total servicios facturados	258	263

17. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Los miembros del Equipo de Dirección de la Sociedad Dominante tienen la consideración de partes vinculadas, por lo que la remuneración de los mismos durante los ejercicios 2019 y 2018 se recoge en la Nota 17.3.

17.1 Operaciones con vinculadas

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

	Miles de euros				
	31/12/2018			31/12/2019	
	Ingresos financieros	Otros ingresos de explotación	Otros gastos de explotación	Ingresos por prestación de servicios y ventas de inmuebles	Otros Gastos de Explotación
Sociedades vinculadas:					
Thinkproject Iberia, S.L.	2	10	-	12	(3)
Ballota Corp, S.L.U.	-	1	-	4	(40)
El Pescante Bajo, S.L.	-	2	-	10	-
The Flower Power Negocios, S.L.	-	-	-	-	(17)
Accionistas:					
Luis Fernández-Ordás Abarca	56	3	-	2	-
Javier Fernández-Ordás Abarca	42	5	-	6	-
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	41	-	-	45	-
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	102	-	(17)	31	-
	243	21	(17)	110	(60)

Durante el ejercicio 2019 se ha registrado la venta a algunos accionistas de 2 inmuebles clasificados como existencias por la Sociedad Dominante, que han generado un beneficio neto de 18 miles de euros.

Todos los bienes y servicios se han facturado en función de las tarifas en vigor y a precio de mercado.

17.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en el estado de situación financiera consolidado con vinculadas es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2018	31/12/2019
Cuentas a cobrar a corto plazo		
Sociedades vinculadas:		
Ballota Corp, S.L.U.	-	2
Thinkproject Iberia, S.L.	13	-
Accionistas:		
Luis Fernández-Ordás Abarca	-	3
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	-	9
	13	14

17.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección de la Sociedad Dominante

El total devengado por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, durante los ejercicios 2019 y 2018 ha ascendido a 666 miles de euros y 803 miles de euros en concepto de retribuciones, respectivamente.

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

17.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los administradores

Durante el ejercicio 2019, ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ni las personas vinculadas a los mismos según se define en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital han mantenido participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante que no sean del Grupo o asociadas, así como tampoco han ostentado cargos ni han llevado a cabo actividades por cuenta propia o ajena en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante.

No se ha informado durante el ejercicio y hasta la fecha de formulación de ninguna situación de conflicto de interés, de las recogidas en los artículos 229 y 231 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Por otra parte, durante los ejercicios 2019 y 2018 ninguna sociedad del Grupo ha realizado con los administradores operaciones ajenas al tráfico ordinario de su actividad ni operaciones en condiciones distintas a las habituales del mercado que no se hayan informado en esta memoria.

18. Información sobre política medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por lo que respecta a las posibles contingencias que en dicha materia pudieran producirse, los administradores de la Sociedad Dominante consideran que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad suscritas, no teniendo por tanto constituida provisión alguna por este concepto en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

19. Información por segmentos

19.1 Criterios de segmentación

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

Segmentos principales o de negocio

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

En el ejercicio 2019 el Grupo centró sus actividades principalmente en tres líneas de negocio, la inmobiliaria, servicios tecnológicos e inversión (Otros) que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a su segmento principal.

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

19.2 Información de segmentos principales

	Miles de euros					
	Inmobiliaria		Otros		Total	
	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019
Ingresos:						
Ventas y otros ingresos de explotación	9.969	8.551	-	-	9.969	8.551
Total ingresos	9.969	8.551	-	-	9.969	8.551
Resultados:						
Ingresos financieros	220	69	47	-	267	69
Gastos financieros	(2.657)	(2.101)	(10)	-	(2.667)	(2.101)
Pérdida neta por deterioro de activos	5.587	7.028	-	-	5.587	7.028
Resultado de entidades valoradas por el método participación	-	-	280	282	280	282
Resultado antes de impuestos	3.971	4.642	431	180	4.302	4.822
Impuestos	36	7	(92)	(6)	(56)	1
Resultado del segmento	3.908	4.650	338	173	4.246	4.823
Resultado atribuible a la Sociedad Dominante	3.908	4.650	338	173	4.246	4.823
Otra información:						
Adiciones de activos fijos	246	1.666	-	-	247	1.666
Amortizaciones	(4.033)	(4.031)	-	-	(4.033)	(4.031)
Estado de situación financiera:						
Activo-						
Activos por segmentos	134.830	135.822	10.107	9.897	144.937	145.719
Participaciones en empresas asociadas	-	-	410	468	410	468
Activo total consolidado	134.830	135.822	10.517	10.365	145.347	146.187
Pasivo-						
Pasivos y patrimonio por segmentos	134.830	135.822	10.517	10.365	145.347	146.187
Pasivo y patrimonio neto total consolidado	134.830	135.822	10.517	10.365	145.347	146.187

20. Exposición al riesgo

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en sus administradores, los cuales tienen establecidos los dispositivos necesarios para controlar, en función de la estructura y posición financiera del Grupo y de las variables económicas del entorno, la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez recurriendo en caso de necesidad a operaciones puntuales de cobertura, si bien en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 el Grupo no ha realizado operación alguna de este tipo.

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

Riesgo de crédito

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

En el ejercicio 2019 la concentración máxima de riesgo en un cliente es del 53,03% de los ingresos por arrendamiento y todos los contratos contemplan el pago anticipado de la renta del mes corriente.

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

El movimiento producido en el deterioro de créditos en el ejercicio 2019 ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	Saldo al 31/12/2018	Adiciones	Saldo al 31/12/2019
Deterioro de créditos comerciales	542	20	562

Riesgo de tipo de interés

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

Al cierre del ejercicio 2019, para minimizar este tipo de riesgo, el Grupo tiene con las entidades bancarias Banca March y Caixabank sendos contratos de cobertura "CAP" de tipo de interés por importes de 32.000 y 44.000 miles de euros de valor nominal respectivamente. Los importes satisfechos como gastos y primas de apertura de dichos importes ascendieron a 771 miles de euros (véase Nota 12.3).

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de liquidez

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

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo refleja un fondo de maniobra positivo de 21.628 miles de euros.

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad registra tesorería no disponible sin autorización de las entidades financieras que han prestado la financiación de la Sociedad por importe de 3.000 miles de euros.

Provisiones no corrientes y corrientes

Al 31 de diciembre de 2019 los saldos de estos epígrafes, así como el movimiento habido durante el ejercicio 2019 son los siguientes:

	Miles de Euros		
	Saldo al 31/12/2018	Aplicaciones a su finalidad	Saldo al 31/12/2019
Provisiones no corrientes	2.952	(2.130)	822

Las aplicaciones habidas durante el ejercicio 2019 en la partida "Provisiones no corrientes" se corresponden a las obligaciones que asumió el Grupo por la venta de acciones y participaciones de las sociedades comercializadoras de carburante, relativas a la adecuación de las estaciones de servicio a la normativa medioambiental vigente en el momento de la venta, y otras obligaciones asumidas por el Grupo frente al comprador.

Información cuantitativa

Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo no tiene ninguna cuenta por cobrar garantizada mediante seguros de crédito. Adicionalmente, los préstamos y líneas de crédito concedidos por entidades financieras devengan un tipo de interés variable.

21. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas no han acontecido hechos adicionales a los anteriores que deban ser mencionados en esta memoria consolidada.

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 del Grupo 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.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la

incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo. En este sentido, en la actualidad no se ha producido una caída de la actividad prevista del Grupo, no siendo posible evaluar si dicha situación se mantendrá en el futuro.

No obstante, los administradores y la Dirección del Grupo, han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, el Grupo cuenta con un fondo de maniobra positivo de 21.627 miles de euros que le permitirán afrontar dichas tensiones.
- **Riesgo de operaciones:** la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal de los ingresos del Grupo . Por ello, el Grupo ha establecido grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto en sus operaciones.
- **Riesgo de variación de determinadas magnitudes financieras:** los factores que se han mencionado anteriormente, junto con otros factores específicos por ejemplo, caída de clientes por restricción de movimientos en el sector hotelero siendo sus principales clientes pueden provocar una disminución en los próximos estados financieros en los importes de epígrafes relevantes para Grupo tales como "Importe neto de la cifra de negocios", "Resultado operativo" o "Beneficio antes/después de impuestos", o de indicadores clave de la misma Ratio de cobertura del servicio de la deuda, Ratio de apalancamiento, Ratio de Ebitda/gastos financieros, etc. si bien por el momento no es posible cuantificar de forma fiable su impacto, teniendo en cuenta los condicionantes y restricciones ya indicados.
- **Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance:** un cambio en las estimaciones futuras de los ingresos inmobiliarios, de los costes financieros, cobrabilidad de los clientes, etc. del Grupo podría tener un impacto negativo en el valor contable de sus propiedades inmobiliarias , así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos. Tan pronto como se disponga de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos y pasivos.
- **Riesgo de continuidad:** teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, los administradores consideran que la aplicación del principio de empresa en funcionamiento sigue siendo válida.

Por último, resaltar que los administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Anexo I

Sociedades dependientes

A continuación, se presentan datos sobre las sociedades dependientes de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2019:

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación efectiva	% Derechos de Voto Controlados	Miles de Euros			
					Datos de la Entidad Participada (c)			
					Activos	Pasivos	Patrimonio Neto	Beneficio / (Pérdida) del Ejercicio
Corporación Mercantil, S.A.U. (a)	Madrid	Sociedad de cartera	100%	100%	11.669	32	11.637	(10)
ProjectCenter, LLC. (b)	Madrid	Tecnología	49%	49%	101	28	73	25
Thinkproject Iberia, S.L. (b)	Madrid	Tecnología	49%	49%	1.400	633	767	549

(a) Sociedad consolidada por integración global.

(b) Sociedad consolidada por puesta en equivalencia.

(c) Datos no auditados.

Anexo II

Información relativa al régimen Sociimi de Torimbia Sociimi, S.A. (Sociedad Dominante)

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

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

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

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

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2019
Reserva legal	-	-
Otras reservas	41.128	817
Remanente	-	-
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-	2.075
	41.128	2.892

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

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

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

No es de aplicación.

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

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

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

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

VR

Los anteriores activos se encuentran recogidos como inversiones inmobiliarias (véase Nota 6).

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

Inmueble y localización	Miles de euros	
	Valor neto contable	Valor de mercado
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	10.126	27.209
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	31.149	31.149
Local comercial planta baja Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	1.420	2.561
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	4.281	25.003
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	26.496	26.496
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	28.938	28.938
Total	102.410	141.356

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

No es de aplicación.

Torimbía Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2019

A continuación, se presentan los datos y hechos más relevantes del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de forma que pueda apreciarse la situación del Grupo y la evolución de su negocio, así como los riesgos y perspectivas futuras previsibles.

Financiación

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

Como garantía de la citada financiación, se constituyeron hipotecas sobre los inmuebles de la Sociedad Dominante (véanse Notas 5 y 6), así como prenda sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante, y de la sociedad dependiente Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal).

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad Dominante ha procedido a amortizar 950 miles de euros de principal.

Dicha financiación obliga al cumplimiento periódico de una serie de ratios sobre la base de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante cuyo cálculo se efectúa en cada aniversario de la fecha de firma de la financiación.

Entorno económico y financiero

El año 2019 presenta un repunte en la economía española con creación de empleo y recuperación de los mercados.

El Grupo ha obtenido en el ejercicio 2019 un resultado consolidado positivo antes de impuestos de 4.822 miles de euros, siendo el resultado de explotación de 6.696 miles de euros.

Respecto al segmento inmobiliario, es previsible que, en el medio plazo, tanto el sector de oficinas como el hotelero, evolucionen positivamente, con lo que se puedan revertir los deterioros que han penalizado el resultado de los ejercicios anteriores. En cualquier caso, cabe destacar que, a fecha de cierre del ejercicio, los inmuebles que forman la cartera de la compañía presentan una elevada ocupación.

A continuación, se detalla determinada información que pretende clarificar la situación del Grupo, a 31 de diciembre de 2019:

Evolución previsible del Grupo

La actividad principal del Grupo la constituyen:

Alquileres de inmuebles en la ciudad de Madrid

Este mercado, se espera que evolucione favorablemente en los próximos ejercicios. En este sentido, 2019 ha reafirmado un cambio de tendencia en la evolución de la economía española, lo que, se verá reforzado por las reformas estructurales emprendidas para mejorar la competitividad. Si bien, en el ejercicio 2020 el Grupo verá reducidas las rentas generadas en el edificio sito en la calle Serrano, 88 como consecuencia de las obras de remodelación que se están llevando a cabo.

Actividades en materia de Investigación y Desarrollo

El Grupo no ha realizado actividades en materia de Investigación y Desarrollo.

Información sobre el nivel de riesgo

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales del Grupo, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado.

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que sus clientes y las instituciones en las que se producen las colocaciones de tesorería son entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo no es significativo.

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a sus deudas por operaciones comerciales. Los importes se reflejan en el estado de situación financiera consolidado neto de deterioros por insolvencias, estimadas por los administradores y la Dirección de las Sociedades del Grupo en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno autonómico actual.

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. En este sentido, como se ha comentado anteriormente, se encuentra firmado con las entidades financieras la refinanciación de la deuda hasta el año 2022.

El periodo medio de cobro de las Sociedades del Grupo es muy bajo, debido principalmente a las operaciones de arrendamiento que realiza, por lo que no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de liquidez.

El riesgo de mercado se produce fundamentalmente por las variaciones que puedan surgir en los tipos de interés de los créditos firmados por el Grupo, así como la influencia que las oscilaciones en los tipos de cambio de la moneda distinta al euro que puedan producirse. Sin embargo, las operaciones comerciales se realizan en su totalidad en el mercado nacional.

Información medioambiental

Los inversores institucionales muestran una sensibilidad creciente hacia los temas medioambientales por lo que, dado el importante papel de los inversores institucionales en el mercado de capitales como fuente de financiación para el sector inmobiliario, los sectores del medioambiente cobran importancia para este sector.

La eficiencia energética de los edificios conlleva un ahorro de costes operativos y una reducción de impactos medioambientales, proporcionando mejores resultados financieros y reduciendo los riesgos de cartera. Edificios considerados como eficientes alcanzan un 7% más de cash flow y un 13% más en el precio de transacción en comparación con los edificios convencionales.

Es de destacar que los administradores mantienen su intención de continuar reforzando las sociedades del Grupo, y realizar el apoyo financiero necesario para mantener la capacidad de desarrollar su actividad en el futuro.

Acciones propias

El Grupo posee al 31 de diciembre de 2019 participaciones propias por un importe de 6.913 miles de euros, como consecuencia de la autocartera que poseen la Sociedad Dominante y Corporación Mercantil, S.A. según el detalle el siguiente:

Participaciones en la Sociedad Dominante	Nº de Participaciones	Miles de Euros	
		Valor Nominal	Importe
Torimbia Socimi, S.A.	198.318	595	5.597
Corporación Mercantil, S.A.U.	46.584	140	1.316
	244.902	735	6.913

Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta aplicación del resultado del ejercicio formulada por los administradores de la Sociedad Dominante y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Socios es la siguiente:

	Miles de Euros
Resultado del ejercicio:	5.582
Distribución:	
Otras reservas	1.116
Dividendo	4.466

Período medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores y acreedores varios del Grupo se encuentran dentro de los límites marcados por la ley durante el ejercicio 2019.

Según la Ley 3/2004 por la que se establecían las medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales la cual fue modificada por la Ley 11/2013 de 26 de julio que establecía desde su fecha de aplicación un plazo máximo legal de 30 días de pago a proveedores y acreedores, excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

Información sobre personal

En relación con el personal, se ha continuado trabajando en potenciar las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y profesional de los trabajadores.

Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2019 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas no han acontecido hechos adicionales que deban ser mencionados en esta memoria consolidada.

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 del Grupo 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.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo. En este sentido, en la actualidad no se ha producido una caída de la actividad prevista del Grupo, no siendo posible evaluar si dicha situación se mantendrá en el futuro.

No obstante, los administradores y la Dirección del Grupo, han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, el Grupo cuenta con un fondo de maniobra positivo de 21.627 miles de euros que le permitirán afrontar dichas tensiones.
- **Riesgo de operaciones:** la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal de los ingresos del Grupo. Por ello, el Grupo ha establecido grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto en sus operaciones.
- **Riesgo de variación de determinadas magnitudes financieras:** los factores que se han mencionado anteriormente, junto con otros factores específicos por ejemplo, caída de clientes por restricción de movimientos en el sector hotelero siendo sus principales clientes pueden provocar una disminución en los próximos estados financieros en los importes de epígrafes relevantes para Grupo tales como "Importe neto de la cifra de negocios", "Resultado operativo" o "Beneficio antes/después de impuestos", o de indicadores clave de la misma Ratio de cobertura del servicio de la deuda, Ratio de apalancamiento, Ratio de Ebitda/gastos financieros, etc. si bien por el momento no es posible cuantificar de forma fiable su impacto, teniendo en cuenta los condicionantes y restricciones ya indicados.
- **Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance:** un cambio en las estimaciones futuras de los ingresos inmobiliarios, de los costes financieros, cobrabilidad de los clientes, etc. del Grupo podría tener un impacto negativo en el valor contable de sus propiedades inmobiliarias, así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos. Tan pronto como se disponga de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos y pasivos.
- **Riesgo de continuidad:** teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, los administradores consideran que la aplicación del principio de empresa en funcionamiento sigue siendo válida.

Por último, resaltar que los administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Formulación de las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado por el Consejo de Administración

Las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, Torimbia Socimi, S.A., en su sesión celebrada el 17 de marzo de 2020 con vistas a su verificación por los auditores, y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas, habiendo visado todas las hojas el secretario en señal de identificación.

D. Javier Fernández-Ordás Abarca
Presidente

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

D. José Luis Gómez González
Consejero

Dña. María del Carmen Fernández-Ordás
Abarca
Consejera

Dña. María Cristina Fernández-Ordás Abarca
Consejera

Dña. María José Zueco Peña
Secretaria del Consejo no consejero



Manual de procedimientos de

Torimbía SOCIMI, S.A.

Abril 2020

1- ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El Consejo de Administración, salvo en lo relativo a las materias reservadas a su sometimiento a la Junta de Accionistas, es el máximo responsable de la decisión, supervisión y control de la Sociedad, así como de la existencia y mantenimiento de un control interno adecuado y eficaz.

En el ámbito de sus funciones de supervisión y control, el Consejo fijará las estrategias y directrices de gestión de la Sociedad, evaluará la gestión de los directivos controlando el cumplimiento de los objetivos marcados y el respeto al objeto e interés social de la Sociedad, establecerá las bases de la organización corporativa en orden a garantizar la mayor eficiencia de la misma, implantará y velará por el establecimiento de adecuados procedimientos de información de la Sociedad a los accionistas y a los mercados en general, adoptará las decisiones procedentes sobre las operaciones empresariales y financieras de especial trascendencia para la Sociedad, aprobará la política en materia de autocartera, y aprobará las bases de su propia organización y funcionamiento para el mejor cumplimiento de estas funciones. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo en pleno se reservará competencia para aprobar, entre otras:

- La formulación de las cuentas anuales, la Memoria, el Informe de Gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad, así como las cuentas y el informe de gestión consolidados, y su presentación a la Junta General de Accionistas;
- El plan estratégico o de negocio de la Sociedad, los objetivos de gestión y presupuesto anuales, la política de inversiones y de financiación, la política de responsabilidad social corporativa y la política de dividendos;
- La determinación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, y la supervisión de los sistemas internos de información y control.

La composición actual del Consejo de Administración a fecha del presente Documento Informativo es la siguiente:

- (i) D. Javier Fernández-Ordás Abarca: Presidente del Consejo y Consejero Delegado.
- (ii) Dña. María Cristina Fernández-Ordás Abarca: Consejero (vocal).
- (iii) Dña. María del Carmen Fernández-Ordás Abarca: Consejero (vocal).
- (iv) Ballota Corp., S.L.U., debidamente representada por D. José María Fernández-Daza Alvear: Consejero (vocal).
- (v) D. José Luis Gómez-González: Consejero (vocal).
- (vi) Dña. María José Zueco Peña: Secretaria no Consejera.

2- AREAS OPERATIVAS

La actividad operativa de la Sociedad se fundamenta en la gestión de la cartera de inmuebles, la gestión del contrato de financiación y eventualmente la evaluación de posibles oportunidades de inversión o desinversión.

Gestión de la cartera de Inmuebles:

Los inmuebles se encuentran registrados en el sistema de gestión y administración para su control, gestión y explotación en régimen de arrendamiento.

La gestión de dichos inmuebles es llevada a cabo por las áreas financiera y técnica de la compañía apoyadas por las empresas que subcontrate para dicha gestión y es supervisada por la dirección financiera. Dicha gestión abarca un amplio espectro de tareas, que son las habituales en la explotación de los inmuebles. Aparte del apartado de ingresos por facturación de alquileres, la comercialización, los gastos de explotación operativos (OPEX), el volcado de información contable al sistema, y todos los aspectos directamente relacionados con los inmuebles, incluso aspectos jurídicos y fiscales de los mismos.

Cualquier aspecto relacionado con mejoras o inversiones en los inmuebles que sean capitalizables (CAPEX), son analizados por los departamentos financiero y técnico y aprobados por el CEO.

Gestión del contrato de financiación:

Al encontrarse la compañía apalancada, el departamento financiero realiza una gestión activa de dicho contrato para asegurar el cumplimiento de las obligaciones que están fijadas en el mismo.

Evaluación oportunidades de inversión o desinversión:

Tras el análisis de un plan de negocio se puede realizar una propuesta de inversión o desinversión para una determinada operación. Se negocia una oferta o exclusiva con el vendedor/comprador, que, en caso de ser positivamente aceptada, se propone al Consejo de Administración como una propuesta para su aprobación. El Consejo decide en base a toda la información anterior la aprobación o no de cada operación.

En este tipo de operaciones se realiza un Due Diligence Técnico, Jurídico y de Mercado que permita tener el confort suficiente sobre la información facilitada del inmueble a adquirir/enajenar.

3- AREA JURIDICA

El área jurídica de la Sociedad en los aspectos corporativos, mercantiles, regulatorios y laborales está externalizada y contratada con el despacho donde prestan sus servicios el Secretario (No Consejero) del Consejo de Administración a través de un contrato de servicios con el despacho de abogados R. Hermosilla Gimeno Abogados S.L.P. Todos los aspectos fiscales de la compañía o relacionados directamente con los inmuebles y su explotación, se llevan a cabo por el Departamento Fiscal de Deloitte Asesores Tributarios S.L. y José Luis Gómez González.

4- ÁREA FINANCIERA Y DE CONTROLLING

La contabilidad de la Sociedad es llevada a cabo internamente, siendo una parte relevante de la misma en volcado de todos los importes y conceptos que se reciben del equipo de gestión de inmuebles, como parte de la operativa de todos los meses.

Los estados financieros de la Sociedad se presentan en general para su revisión por parte del Consejo de Administración de forma trimestral, aunque en alguna ocasión se prepare algún cierre en un mes no coincidente con el trimestre natural. Las bases de presentación de los estados financieros son sobre principios contables generalmente aceptados en España, aunque no se descarta en un futuro realizarlos bajo criterios internacionales IFRS.

La financiación con recursos ajenos es responsabilidad de CFO de la Sociedad y debe estar basada en una política general de perfil o estrategia conservadora, considerándose esta un apalancamiento que no supere el 40 % de la valoración RICS de los inmuebles. Por el momento del ciclo en el que nos encontramos las operaciones de financiación hipotecaria suelen llevarse a cabo a plazos de 5 años o más, con un alto porcentaje de repago al final de la vida del préstamo.

Como norma general, la Sociedad valora sus inmuebles una vez al año en el mes de noviembre. Para la realización de la valoración se efectuó una selección entre los profesionales del sector de reconocido prestigio, resultando finalmente nombrado Savills Aguirre Newman S.A.U.

5- ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

La Sociedad, posee, entre otras, las siguientes herramientas para garantizar que el entorno de control es adecuado.

La Sociedad ha procedido a aprobar un RIC – REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

Adicionalmente la compañía dispone de un Reglamento del Consejo y un Reglamento de la Junta de Accionistas.

Capacidades, formación y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado para lo que cuenta con personal con capacidades para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con amplia experiencia en el sector.

Procedimientos implantados en la Sociedad

A continuación, se relacionan todos los procedimientos o procesos que tiene implantados la Sociedad en diferentes áreas para reforzar los sistemas de control interno.

- Procedimiento para la gestión de las inversiones y desinversiones
- Procedimiento para la elaboración del Plan Financiero
- Procedimiento para la elaboración de las Cuentas Anuales
- Procedimiento para la elaboración de la Valoración de Activos
- Procedimiento para la elaboración del Presupuesto de los Activos
- Procedimiento para el cierre contable.
- Procedimiento para la gestión bancaria y tesorería
- Procedimiento para la gestión del cobro.
- Procedimiento para el reconocimiento de ingresos
- Procedimiento para el registro y control de deuda.
- Procedimiento para el registro y control de las contingencias fiscales.
- Procedimiento para el control y registro de provisiones y contingencias por litigios
- Procedimiento para la prevención del blanqueo de capitales y financiación terrorismo

Marco de Poderes

En la actualidad la estructura de Poderes de la Sociedad pivota sobre la figura del CEO, que tiene poderes mancomunados, para un amplio espectro de operaciones, con otro miembro del Consejo de Administración.

Existen poderes mancomunados del director financiero con el CEO con una limitación de 100.000 euros por operación.

6- IDENTIFICACION Y EVALUACION DE RIESGOS

Como cualquier otra entidad, Torimbia SOCIMI, S.A., está expuesta continuamente a una serie de riesgos procedentes de factores tanto internos como externos. Es decir, a factores que pueden incidir negativamente sobre los objetivos y estrategias de la organización.

Para el control de estos riesgos la Sociedad se encarga de evaluar estos posibles riesgos y sus consecuencias para la empresa a través del Consejo de Administración y de la dirección financiera.

Los principales riesgos identificados son:

Concentración geográfica: los inmuebles del Grupo se encuentran ubicados en su totalidad en la Comunidad de Madrid. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de esta comunidad autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración del Grupo, si bien actualmente desde el punto de vista económico se trata del área más dinámica del territorio nacional.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios: el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente.

Riesgo de subida de tipos de interés: Torimbia utiliza financiación concentrada en España y, por lo tanto, tiene créditos concedidos con diversos tipos de interés.

Grado de liquidez de las inversiones: Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario, por lo que se podría dar la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

7- COMUNICACIONES AL MERCADO

De cara al cumplimiento con las obligaciones como sociedad cotizada en el MAB, la Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control tanto en la información financiera y sistemas de control interno como en lo relativo a la transmisión de información.

El Consejo de Administración es también responsable de la publicación de los Hechos Relevantes que de acuerdo con la Circular 6/2018 de Bolsas y Mercados Españoles y Sistemas de Negociación, S.A. (Información a Suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI Incorporadas a Negociación en el Mercado Alternativo Bursátil) deban hacerse.

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sean consistentes y se cumplan con los estándares requeridos por la normativa del MAB.

Concretamente, se han establecido los siguientes protocolos internos:

- a) Información relevante publicada en la web de la Compañía.
 - Identificación por parte de la Sociedad (en línea con las explicaciones recibidas del Asesor Registrado, o de un acontecimiento que podrá ser constitutivo de hecho relevante).
 - Envío de documentación soporte del mencionado acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
 - Redacción del hecho relevante por parte de la Sociedad bajo la supervisión por parte del Asesor Registrado.
 - Revisión del hecho relevante consensuado entre la Sociedad y el Asesor Registrado por parte del presidente del Consejo de Administración (firmante de dichos hechos relevantes).
 - Carga del hecho relevante acordado entre las partes mencionadas anteriormente en la página web del MAB, por parte de la Sociedad.
 - Aprobación del hecho relevante por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
 - Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación del hecho relevante.
 - Carga del mencionado hecho relevante en la web de la Sociedad por parte de la misma.

Adicionalmente, ante cualquier duda que surgiera a la Sociedad sobre una posible actualización de la web que no hubiera sido objeto de hecho relevante, la Sociedad consultaría con el Asesor Registrado.

Resaltar que la Sociedad es responsable de colgar la información relevante tanto en la web del MAB (para su posterior aprobación por parte del Asesor Registrado) como en su web.

- b) Información publicada en las presentaciones:

No es práctica de la Sociedad realizar presentaciones.

En todo caso, dichas presentaciones son realizadas por el equipo financiero de la propia Sociedad, quienes son conocedores de la información pública existentes, así como de la necesidad de evitar asimetría de información.

Llegado el punto, en caso de que hubiera alguna duda, la Sociedad contrastaría con el Asesor Registrado el contenido de la presentación y así valorar la necesidad de publicar un hecho relevante.

c) Declaraciones realizadas por representantes de la Sociedad a los medios de comunicación:

No es práctica de los consejeros de la Sociedad realizar declaraciones a los medios de comunicación.

Los representantes de la Sociedad son conscientes de las implicaciones que ha conllevado la incorporación o negociación en el MAB de la Sociedad, especialmente velar por que no haya asimetría de información en el mercado. Dichas personas a su vez son conocedoras de la información pública existente en el mercado sobre la Sociedad.

Llegado el caso, si fueran a realizarse unas declaraciones a los medios, la Sociedad contempla la posibilidad de que el mencionado representante de la Sociedad que fuera a realizarlas, hablara internamente con quien procediera (llegado el caso, el Consejo de Administración) para cerciorarse en persona de la información pública existente en el mercado.