DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMI (MAB-SOCIMI) DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

TORIMBIA SOCIMI, S.A.

JULIO 2019

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, el "**Mercado**" o el "**MAB**"), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "**MAB-SOCIMI**"), de la sociedad Torimbia SOCIMI, S.A. (en adelante, "**Torimbia**", la "**Sociedad**", la "**Compañía**", el "**Emisor**" o el "**Grupo**"), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (en adelante, "**Circular del MAB 2/2018**"), designándose a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en las Circulares del MAB 2/2018 y 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado (en adelante, "**Circular del MAB 16/2016**").

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante, el "**Documento Informativo**") con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo.

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que Torimbia cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, exigido por la Circular del MAB 2/2018.

Tercero. Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

1. RESUMEN 1

1.1. Responsabilidad sobre el Documento 1

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción 1

1.3. Principales factores de riesgo 2

1.4. Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia 4

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor 5

1.6. Administradores y altos directivos del emisor 8

1.7. Composición accionarial 9

1.8. Información relativa a las acciones 9

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO 11

2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante 11

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad 11

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social 12

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes 14

2.4.1. Nombre legal y comercial 14

2.4.2. Acontecimientos más importantes de la Sociedad 14

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI 21

2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera 22

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).....22

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario 33

2.6.3. Información fiscal 33

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....40

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.....41

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.....46

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.....47

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....47

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...).....48

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor 48

2.12. Información financiera.....49

2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.....49

2.12.2. En el caso de los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello ..59

2.12.3. Descripción de la política de dividendos.....59

2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor 62

2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo 63

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13) ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. 64

2.14.1. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13) y ejercicio en curso 64

2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse 65

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas 65

2.16. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.68

2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....68

2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.....68

2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores, de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas.....69

2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en

opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control 71

2.18. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica). 72

2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Asimismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social 72

2.20. Declaración sobre el capital circulante 73

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía 73

2.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta 73

2.23. Factores de riesgo 74

2.23.1. Riesgos operativos y de valoración 74

2.23.2. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés 77

2.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario 78

2.23.4. Riesgos ligados a las acciones 79

2.23.5. Riesgos fiscales 80

2.23.6. Otros Riesgos 82

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES 84

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación 84

3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado 84

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional 85

3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI 87

3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto 87

3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI 87

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad 87

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General 89

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función 92

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS 94

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES 95

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor 95

5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor 95

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI 96

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs 97

ANEXO II Cuentas anuales consolidadas junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2016 98

ANEXO III **Cuentas anuales consolidadas junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2017 ..... 99**

ANEXO IV **Cuentas anuales consolidadas junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 100**

ANEXO V **Cuentas anuales consolidadas junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2018 ..... 101**

ANEXO VI **Informe de valoración de los activos de la Compañía 102**

ANEXO VII **Informe de valoración independiente de la Compañía 103**

ANEXO VIII **Informe sobre estructura y procedimientos 104**

1. RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 2/2018, Torimbia presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al Anexo de la citada Circular. El presente resumen del Documento Informativo de Torimbia debe leerse como introducción al Documento Informativo. La decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto.

1.1. Responsabilidad sobre el Documento

D. Javier Fernández-Ordás Abarca, Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Compañía, en ejercicio de la delegación expresa conferida por el Consejo de Administración celebrado con fecha 24 de junio de 2019, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular MAB 2/2018.

D. Javier Fernández-Ordás Abarca, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

Tomando en consideración el rango de valores contenido en el informe de valoración independiente de las acciones de Torimbia, a fecha 31 de diciembre de 2018 realizado por Gesvalt Sociedad de Tasación S.A (en adelante, "**Gesvalt**") emitido con fecha 21 de junio de 2019, y los hechos posteriores, el Consejo de Administración celebrado con fecha 24 de junio de 2019, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de Torimbia de 27,40 euros, lo que supone un valor total de los fondos propios del Grupo de 140.262.628 euros.

A continuación, se describen brevemente las fases para la determinación del precio de referencia por acción:

Conclusiones basadas en el informe de valoración de Gesvalt:

€´000 (*)	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Patrimonio Neto Contable	49.270	49.270	49.270
(+) Plusvalía en inversiones inmobiliarias	94.030	104.975	115.921
(+) Plusvalía en inmovilizado	1.290	1.421	1.553
(+) Plusvalía en inversiones financieras	2.972	2.972	2.972
(-) Ajustes por gastos de estructura	(18.892)	(14.410)	(11.665)
Patrimonio ajustado (NNNAV)	**128.670**	**144.228**	**158.051**

(*) Esta tabla se ha realizado a partir de las conclusiones alcanzadas en el informe de valoración de Gesvalt

En el apartado 2.6.5. del Documento Informativo se ha detallado la metodología de valoración realizada por Gesvalt.

Hechos posteriores:

Con posterioridad al balance auditado a 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de publicación del informe de valoración de la Sociedad, se ha aprobado por unanimidad, el 4 de abril de 2019 en Junta General Ordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad, un reparto de dividendos por importe de 3.511 miles de euros, haciéndose efectivo durante el mismo mes de abril. La valoración final de los fondos propios de la Sociedad teniendo en cuenta los hechos posteriores se determinaría de la siguiente manera:

€´000 (*)	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Patrimonio Neto Contable	49.270	49.270	49.270
(+) Plusvalía en inversiones inmobiliarias	94.030	104.975	115.921
(+) Plusvalía en inmovilizado	1.290	1.421	1.553
(+) Plusvalía en inversiones financieras	2.972	2.972	2.972
(-) Ajustes por gastos de estructura	(18.892)	(14.410)	(11.665)
(-) Ajustes por pago de dividendo	(3.511)	(3.511)	(3.511)
Patrimonio ajustado (NNNAV)	**125.159**	**140.717**	**154.540**

(*) Esta tabla se ha realizado a partir de las conclusiones alcanzadas en el informe de valoración de Gesvalt y de los hechos posteriores contenidos en el mismo

1.3. Principales factores de riesgo

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de Torimbia, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, que podrían afectar de manera adversa al negocio,

los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo, siendo los principales:

Concentración geográfica

Desde el punto de vista de la diversificación 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.

Accionistas de referencia

Los cuatro accionistas de referencia de la Sociedad son hermanos entre sí por lo que, actuando a nivel de unidad familiar, a fecha del presente Documento, controlan directamente el 93,78% de la Sociedad. Los potenciales nuevos accionistas deberán considerar que, mientras los accionistas de referencia actúen como una unidad familiar, muy difícilmente podrán influir en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración. Por lo tanto no se puede asegurar que los intereses de los cuatro hermanos accionistas de referencia coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad.

Dependencia significativa de NH Hoteles

La Sociedad genera ingresos esencialmente como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler de sus inmuebles. A 31 de diciembre de 2018, del total de la cartera de activos de la Sociedad, el 41,3 % de los ingresos provenía de los contratos de arrendamiento con NH Hoteles (en adelante, "**NH**") y el 87% de los 4 principales clientes, lo que supone una gran dependencia en la generación de ingresos. A pesar de tener vigentes contratos de larga duración con NH, esta baja diversificación de clientes supone un riesgo para la Sociedad en caso de impago de las rentas o de verse afectada la relación contractual y, por lo tanto, podría afectar negativamente la situación financiera, los resultados o valoración de ésta. No obstante, dadas las características de los inmuebles, no se prevé que exista un riesgo alto por falta de interés de potenciales inquilinos en el mercado.

Nivel de endeudamiento

A 31 de diciembre de 2018 el ratio LTV de Torimbia individual ascendía a 39%, considerando el valor de los activos a 30 de noviembre de 2018, así como la deuda financiera y 3 millones de euros de caja de reserva del balance de situación individual auditado. Una posible disminución del valor de los activos del Grupo podría incrementar el LTV.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Torimbia.

La financiación del Grupo se encuentra sujeta a cláusulas de cumplimiento de ciertas obligaciones financieras objeto de la financiación (ratio de cobertura ≥ 120%, ratio LTV ≤ 59%, CapEx máximo de expansión: 650 miles de euros, costes de personal: < 1,5 millones de euros). Si estas cláusulas fuesen incumplidas, el Grupo se vería obligado a amortizar anticipadamente la deuda.

Riesgo de ejecución de la hipoteca existente sobre parte de los activos inmobiliarios de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo todos los activos inmobiliarios propiedad del Grupo se encuentran hipotecados a favor de las entidades financieras que conforman el préstamo sindicado y las acciones de la Sociedad (excepto 198.829 acciones del total de autocartera y las que son propiedad de los accionistas minoritarios) y de Corporación Mercantil, S.A. están bajo prenda. En caso de que el Grupo incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados del Grupo pasarían a ser de su propiedad.

1.4. Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia

Torimbia es una Sociedad Anónima domiciliada en Paseo Pintor Rosales 18 de Madrid que se constituyó el 16 de julio de 1966, bajo la denominación social de Tecu, S.A. Su N.I.F. es A-28183713.

El Grupo está constituido por Torimbia SOCIMI, S.A. (sociedad dominante del grupo), Corporación Mercantil, S.A.U. y Thinkproject Iberia, S.L.

Con fecha 5 de septiembre de 2018 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), **(**en adelante, la **"Ley de SOCIMIs")**, con efectos a partir del 1 de enero de 2018.

El día 25 de noviembre de 2016, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó la modificación de la denominación social pasando a denominarse Torimbia, S.A.

El 18 de junio de 2019, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó la modificación de la denominación social pasando a denominarse Torimbia SOCIMI, S.A.

La actividad principal de la Sociedad, siguiendo el requisito exigido en relación con este punto en la Ley de SOCIMIs, consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI.

La estrategia de inversión de Torimbia está centrada en la optimización de la gestión de sus activos inmobiliarios en cartera con el objetivo de maximizar la rentabilidad de sus accionistas. Para ello, se centrará en lograr una mínima rotación de sus inquilinos, realizando un seguimiento detallado de

las necesidades de los mismos, así como de futuras actuaciones que puedan impactar en la calidad de servicio que se les ofrece.

Torimbia tiene un perfil conservador de inversión con principal foco en activos de uso hotelero y oficinas, aunque cuenta también en su cartera con algunos locales comerciales.

A fecha del presente Documento Informativo, la cartera de activos está compuesta por ocho activos cuya superficie bruta alquilable total asciende a 34.620 metros cuadrados. La valoración de los activos inmobiliarios del Grupo a 31 de diciembre de 2018 asciende a 221.534 miles de euros, tal y como concluye Savills Aguirre Newman, S.A., (en adelante, "**Savills**"), en el informe de valoración de activos de fecha mayo de 2019, (ver Anexo VI del presente Documento Informativo).

La cartera de activos del Grupo está compuesta por los siguientes inmuebles:

#	Activo	Ubicación	Categoría	Superficie	Valor de los activos (€`000)
1	NH Collection Paseo del Prado	Distrito Centro- Madrid	Hotel *****	6.155	46.300
2	Hotel Urso	Barrio de Justicia- Madrid	Hotel *****	8.396	38.000
3	NH Collection Palacio Conde de Tepa	Distrito Centro- Madrid	Hotel *****	7.438	28.600
4	Serrano 88	Distrito Salamanca- Madrid	Oficinas	5.530	50.546
5	Goya 24	Distrito Salamanca- Madrid	Oficinas	4.355	33.303
6	Serrano 88	Distrito Salamanca- Madrid	Local comercial	1.475	20.225
7	Pintor Rosales 18	Distrito Arguelles- Madrid	Local comercial	697	2.630
8	Descubridor Diego Ordás 1	Distrito Chamberí- Madrid	Local comercial	574	1.930
Total				**34.620**	**221.534**

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor

Información financiera:

A continuación, se presentan las cuentas anuales consolidadas auditadas correspondientes a los ejercicios de 12 meses terminados el 30 de noviembre de 2016, el 30 de noviembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2018 y al ejercicio intermedio de 1 mes terminado el 31 de diciembre de 2017. Las mismas han sido incluidas en el Anexo II, III, IV y V respectivamente del presente Documento Informativo.

Si bien se ha incluido en este apartado el ejercicio de 12 meses terminado el 30 de noviembre de 2016, resaltar que el mismo adicionalmente contempla la actividad derivada de la explotación de las estaciones de servicio propiedad de la Sociedad que fueron vendidas en 2017 (por tanto, no forman parte del perímetro actual), y, por tanto no son comparable con los ejercicios posteriores.

a) Estado de resultado integral consolidado:

Estado de resultado integral consolidado (€`000)	30.11.2016(*)	30.11.2017(*)	31.12.2017 (**)	31.12.2018 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	128.157	9.726	830	9.590
Otros ingresos de explotación	992	209	16	379
Variación de existencias	(96.799)	-	-	(4)
Gastos de personal	(9.458)	(1.844)	(673)	(1.595)
Otros gastos de explotación	(7.792)	(4.784)	(1.029)	(3.192)
Amortización del inmovilizado	(6.995)	(3.701)	(336)	(4.033)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	55.491	5.960	-	5.587
Otros resultados	52	-	49	77
Resultado de explotación	**63.648**	**5.566**	**(1.143)**	**6.809**
Participación en beneficios de sociedades puesta en equiv.	-	162	(56)	280
Ingresos financieros	513	318	29	267
Gastos financieros	(8.983)	(4.000)	(317)	(2.667)
Diferencias de cambio	6	(26)	(29)	92
Variación del valor razonable en instrumentos fin.	2.436	-	-	(589)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instr. fin.	151	(61)	48.525	110
Resultado financiero	**(5.877)**	**(3.607)**	**48.152**	**(2.507)**
Resultado antes de impuestos	**57.771**	**1.959**	**47.009**	**4.302**
Impuesto sobre Sociedades	(14.004)	(8)	(12)	(56)
Resultado del ejercicio	**43.767**	**1.951**	**46.997**	**4.246**
Operaciones interrumpidas	-	4.320	130	-
Resultado atribuible Sociedad Dominante	**43.767**	**6.271**	**47.127**	**4.246**

(*) Corresponden a periodos de 12 meses

(**) Corresponde a un periodo de 1 mes, tras el cambio del ejercicio fiscal de 1 de enero a 31 de diciembre

b) Estado de situación financiera consolidado:

Estado de situación financiera consolidado: activo (€`000)	30.11.2016	30.11.2017	31.12.2017	31.12.2018
Activo No Corriente	**215.068**	**123.204**	**137.629**	**118.836**
Inmovilizado intangible	3.187	-	-	2
Inmovilizado material	68.950	1.276	1.274	1.271
Inversiones inmobiliarias	109.841	112.418	112.084	113.929
Inversiones en empresas del Grupo LP	-	186	130	410
Inversiones financieras a largo plazo	31.967	8.366	23.187	2.339
Activos por impuesto diferido	1.123	958	954	885
Activo corriente	**24.844**	**104.902**	**72.928**	**26.511**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	90.707	-	-
Existencias	2.047	481	481	474
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.622	303	295	383
Inversiones en empresas vinculadas	5	204	1.338	-
Inversiones financieras a corto plazo	7.531	7.051	33.084	3.928
Otros activos corrientes	224	216	21	6
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.415	5.940	37.709	21.720
TOTAL ACTIVO	**239.912**	**228.106**	**210.557**	**145.347**

Estado de situación financiera consolidado: pasivo y patr. neto (€`000)	30.11.2016	30.11.2017	31.12.2017	31.12.2018
Patrimonio Neto	**66.863**	**57.884**	**106.202**	**49.270**
Capital	15.357	15.357	15.357	15.357
Reservas	17.511	46.420	53.885	39.883
Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante	(8.988)	(8.988)	(8.988)	(8.988)
Resultado del ejercicio	43.767	6.271	47.127	4.246
Ajustes por cambio de valor	(784)	(1.176)	(1.179)	(1.228)
Pasivo No Corriente	**141.481**	**127.003**	**99.700**	**94.227**
Provisiones no corrientes	31	335	3.453	2.952
Deudas a largo plazo	139.182	124.730	94.314	89.401
Otros pasivos no corrientes	11	4	4	2
Pasivo por impuestos diferido	2.257	1.934	1.929	1.872
Pasivo Corriente	**31.568**	**43.219**	**4.655**	**1.850**
Pasivos asociados con activos mant venta	-	24.707	-	-
Provisiones corrientes	15	178	173	-
Deudas a corto plazo	23.442	16.805	1.035	1.057
Acreedores empresas del grupo y asociadas	6	7	8	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.090	1.521	3.432	789
Otros pasivos corrientes	15	1	7	4
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**239.912**	**228.106**	**210.557**	**145.347**

En el apartado 2.12. del presente Documento Informativo se ha detallado la información financiera histórica de Torimbia.

Tendencias significativas:

A continuación, se detalla la cuenta del resultado integral consolidado de Torimbia a 30 de abril de 2019. La misma no ha sido auditada ni sometida a revisión limitada:

Estado de resultado integral consolidado (€`000)	30.04.2018	30.04.2019	Variaciación
Importe neto de la cifra de negocios	3.161	2.597	-18%
Otros ingresos de explotación	124	338	173%
Variación de existencias	-	-	-
Gastos de personal	(589)	(398)	-32%
Otros gastos de explotación	(968)	(837)	-14%
Amortización del inmovilizado	(1.344)	(1.346)	0%
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	(1)	-
Otros resultados	(24)	-	-100%
Resultado de explotación	**360**	**354**	**-2%**
Participación en beneficios de sociedades puesta en equiv.	233	67	-71%
Ingresos financieros	215	19	-91%
Gastos financieros	(728)	(692)	-5%
Diferencias de cambio	(39)	-	-100%
Variación del valor razonable en instrumentos fin.	(116)	(136)	17%
Deterioro y resultado por enajenaciones de instr. fin.	2	-	-100%
Resultado financiero	**(433)**	**(742)**	**71%**
Resultado antes de impuestos	**(73)**	**(388)**	**432%**
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Resultado del ejercicio	**(73)**	**(388)**	**432%**
Operaciones interrumpidas	-	-	-
Resultado atribuible Sociedad Dominante	**(73)**	**(388)**	**432%**

Previsiones y estimaciones:

No se han incluido estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

1.6. Administradores y altos directivos del emisor

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración de Torimbia son:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento
D. Javier Fernández-Ordás Abarca	Presidente y Consejero Delegado	17 de noviembre de 2017
Dña. María Cristina Fernández-Ordás Abarca	Consejero (vocal)	2 de diciembre de 2016
Dña. María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	Consejero (vocal)	2 de diciembre de 2016
Ballota Corp., S.L.U., debidamente representada por D. José María Fernández-Daza Alvear	Consejero (vocal)	6 de noviembre de 2018
D. José Luis Gómez-González	Consejero (vocal)	17 de noviembre de 2017
Dña. María José Zueco Peña	Secretario no consejero	29 de enero de 2015

En el apartado 2.17 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de sus antecedentes profesionales y su perfil.

1.7. Composición accionarial

El desglose accionarial actual es el siguiente:

Accionistas	Participación	Nº de acciones	Valoración (€)
Dña. María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	26,94%	1.378.823	37.779.750
D. Javier Fernández-Ordás Abarca	26,26%	1.344.066	36.827.408
D. Luis Fernández-Ordás Abarca	22,13%	1.132.856	31.040.254
Dña. María Cristina Fernández-Ordás Abarca	18,46%	944.922	25.890.863
Otros accionistas	1,43%	72.994	2.000.036
Autocartera	4,79%	245.413	6.724.316
Total	**100%**	**5.119.074**	**140.262.628**

A la fecha del presente Documento Informativo, la participación directa de los consejeros con un porcentaje superior al 1% es del 71,7%, correspondiendo a D. Javier Fernández-Ordás Abarca, Dña. María Cristina Fernández-Ordás Abarca y Dña. María del Carmen Fernández-Ordás Abarca.

198.829 acciones de la totalidad de la autocartera y las correspondientes a los accionistas minoritarios no se encuentran pignoradas, habiéndose firmado el 10 de julio de 2019 una póliza de despignoración con las entidades financieras Banca March y Caixabank.

En el apartado 2.19 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de la composición accionarial.

1.8. Información relativa a las acciones

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Torimbia está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 15.357.222 euros, representado por 5.119.074 acciones de 3 euros de valor nominal cada una, todas ellas de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta nominativas, estando la totalidad de las acciones pignoradas a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A., excepto las que son propiedad de los accionistas minoritarios y 198.829 acciones de la totalidad de la autocartera.

Las acciones de Torimbia están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de Torimbia son nominativas y están denominadas en euros (€).

Resaltar, que el Proveedor de Liquidez es Renta 4 Banco, S.A., habiendo puesto la Sociedad a su disposición 150.000 euros y 5.475 acciones equivalentes a 150.015 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

En el apartado 3 del presente Documento Informativo, se ha detallado información relativa a las acciones de Torimbia.

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO

2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

D. Javier Fernández-Ordás Abarca, Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Compañía, en ejercicio de la delegación expresa conferida por el Consejo de Administración celebrado con fecha 24 de junio de 2019, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular MAB 2/2018.

D. Javier Fernández-Ordás Abarca, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales consolidadas auditadas correspondientes a los ejercicios de 12 meses terminados el 30 de noviembre de 2016, el 30 de noviembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2018 y al ejercicio intermedio de 1 mes terminado el 31 de diciembre de 2017, han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que está establecido en:

a) Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas 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.

b) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

c) Resto de normativa contable que resulta de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas auditadas correspondientes a los ejercicios de 12 meses terminados el 30 de noviembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2018 han sido preparadas también de acuerdo al marco normativo siguiente:

d) Ley de SOCIMIs, 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) en relación con las obligaciones de información a detallar en la memoria.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes a los periodos terminados el 30 de noviembre de 2016, el 30 de noviembre de 2017, el 31 de diciembre de 2018 y al ejercicio intermedio de 1 mes terminado el 31 de diciembre de 2017, han sido auditadas por Deloitte S.L. (en adelante, **"Deloitte")** domiciliada en la Plaza Pablo Ruiz Picasso, nº 1, Torre Picasso, 28020, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 13.650, Folio 188, Hoja M-54.414 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692.

Con fecha 6 de noviembre de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad nombró a Deloitte auditor de las cuentas anuales consolidadas del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018. Dicho nombramiento consta inscrito en el Registro Mercantil, de Madrid, al Tomo 17.267, Folio 222, Hoja M 9563, Inscripción 77ª y fecha 10 de diciembre de 2018.

En la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 18 de junio de 2019 se acordó nombrar a Deloitte como entidad auditora de la Compañía para el ejercicio correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019.

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social

Torimbia SOCIMI, S.A. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), domiciliada en Paseo Pintor Rosales 18, 28008 de Madrid. Su N.I.F. es A28183713.

Fue constituida el 16 de julio de 1966, bajo la denominación social de Tecu, S.A., por medio de escritura elevada a público esa misma fecha ante el Notario de Madrid, D. Félix Pastor Ridruejo, bajo el número 3.459 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 2.086, Folio 157, Hoja 11.962, Inscripción 1ª y fecha 8 de febrero de 1967.

El día 11 de octubre de 2016, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó la modificación de la denominación social de la Sociedad pasando a denominarse Torimbia, S.A. Estos acuerdos fueron elevados a público por medio de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. Luis Pérez-Escolar Hernando, con fecha 25 de noviembre de 2016, bajo el número 4.073 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 28 de diciembre de 2016, en el Tomo 17.267, Folio 211, Sección 8, Hoja M-9563, Inscripción 65ª.

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

En la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 5 de septiembre de 2018 se solicitó el acogimiento de la Sociedad al régimen establecido por la Ley de SOCIMIs, con efectos retroactivos desde el periodo impositivo indicado con fecha 1 de enero de 2018, por medio de la solicitud realizada por D. Javier Fernández-Ordás Abarca y José Luis Gómez González el 14 de septiembre de 2018. Con fecha 18 de septiembre de 2018 la Agencia Tributaria presentó la admisión del escrito.

En la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 18 de junio de 2019 se acordó el cambio de denominación social a Torimbia SOCIMI, S.A., por medio de escritura elevada a público con fecha 19 de junio de 2019 ante el Notario de Madrid, D. Luis Pérez-Escolar Hernando, bajo el número 1.708 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro

Mercantil de Madrid, al Tomo 17.267, Folio 223, Hoja M-9563, Inscripción 79ª y fecha 11 de julio de 2019.

El objeto social de Torimbia está indicado en el artículo 4º de sus estatutos sociales (en adelante, los "**Estatutos Sociales**"), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley de SOCIMIs, es el siguiente:

***"ARTÍCULO 2º**.-Objeto Social -*
La Sociedad tiene por objeto social, con carácter principal, la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

(a) la adquisición, venta y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

(b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

(c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs, de Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs").

(d) 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, o la norma que la sustituya en el futuro.

(e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, 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.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Compañía.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo".

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

2.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social actual de la Sociedad es Torimbia SOCIMI, S.A., no teniendo nombre comercial alguno.

2.4.2. Acontecimientos más importantes de la Sociedad

1966 - Constitución de la Sociedad: Tecu, S.A.

La Sociedad fue constituida el 16 de julio de 1966 bajo la denominación social "Tecu, S.A." con un capital social de 10.000 pesetas representado por veinte acciones de quinientas pesetas nominales cada una totalmente suscrito y desembolsado. Dña. Teresa Fernández Langost, D. José Luis Sánchez Bermúdez y D. Gabriel Sánchez Lamadrid Berlanga, suscribieron y desembolsaron la totalidad de las acciones.

Dicha constitución fue elevada a público en virtud de escritura pública de fecha 16 de julio de 1966 otorgada ante el Notario de Madrid, D. Félix Pastor Ridruejo, bajo el número 3.459 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 2.086, Folio 157, Hoja 11.962, Inscripción 1ª y fecha 8 de febrero de 1967.

1975 – Ampliación de capital y modificación de la denominación social de Tecu, S.A.

Con fecha 14 de abril de 1975, la Junta General Universal Extraordinaria de Tecu, S.A. prodedió a modificar su denomiación social por la de Inmolevante, S.A. en virtud de escritura pública de fecha 29 de abril de 1975 otorgada ante el Notario de Madrid, D. Félix Pastor Ridruejo, bajo el número 2.068 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 9 de octubre de 1975, en el Tomo 2.086, Folio 166, Hoja 11.962, Inscripción 5ª.

Con fecha 14 de abril de 1975, la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de Tecu, S.A. aprobó la ampliación de capital en 499.525.000 pesetas, dividido y representado por 999.050 nuevas acciones de 500 pesetas de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 951 al 1.000.000, ambos inclusive; con la consiguiente modificación estatutaria. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada por el Notario de Madrid, D. Félix Pastor Ridruejo, bajo el número 2.068 de su protocolo, con fecha 29 de abril de 1975 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 9 de octubre de 1975, en el Tomo 2.086, Folio 166, Hoja 11.962, Inscripción 5ª.

1977 - Constitución de la Sociedad: Torimbia, S.A.

Con fecha 15 de abril de 1977, bajo la forma de anónima, se constituyó la sociedad Torimbia, S.A., con un capital social de un millón de pesetas, dividido y representado por mil acciones al portador de mil pesetas de valor nominal cada una. D. Carlos Ortiz Barrón, D. Cosme Sordo Obeso y la sociedad Fuente Barrera, S.A. suscribieron y desembolsaron la totalidad de las acciones.

Dicha constitución fue elevada a público en virtud de escritura pública de fecha 15 de abril de 1977 otorgada ante el Notario de Madrid, D. Santiago Pelayo Hore, bajo el número 1.022 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 4.522, Folio 228, Hoja 33.656, Inscripción 1ª y fecha 22 de septiembre de 1977.

1998 – Transformación de Torimbia, S.A. a Torimbia, S.L.

Con fecha 8 de julio de 1998, la sociedad Torimbia, S.A. fue transformada en una entidad de Responsabilidad Limitada en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Jaime Recarte Casanova, el día 8 de julio de 1.998, número 1.608 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil, al tomo 4.522 general, 3.711 de la sección 3ª del libro de sociedades, folio 228, hoja 35.656, inscripción 1ª.

2011 – Ampliación de capital en Torimbia, S.L.

Con fecha 5 de diciembre de 2011, la Junta General Universal de Socios de Torimbia, S.L., aprobó una ampliación de capital con prima de asunción por un importe de 56,6 millones de euros, instrumentada a través de una aportación no dineraria de las participaciones que ostentaban D. Luis Fernández-Ordás Abarca, D. Javier Fernández-Ordás Abarca, Dña. Maria Cristina Fernández-Ordás Abarca y Dña. Maria del Carmen Fernández-Ordás Abarca, en las sociedades Herfo Dos Mil, S.L., Lubexpres, S.A., Andrin, S.L., Arintea, S.L., Empresas Santa María de Ordás, S.A., Fuente Barrera, S.A., Meriteane, S.L., Gestión Ibérica de Inversiones, S.A., Solst Tres Mil, S.L., Coto de San Javier, S.L., Pintor Rosales Diechiocho, S.L.

Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada por el Notario de Madrid, D. Luis Pérez- Escolar Hernando, con fecha 13 de diciembre de 2011, bajo el número 2.454 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 26 de diciembre de 2011, en el Tomo 13.837, Folio 194, Sección 8, Hoja M-88523, Inscripción 59ª.

2016 – Fusión inversa por absorción entre Inmolevante, S.A. y Torimbia, S.L.

Con fecha 11 de octubre de 2016, el accionista único de Inmolevante, S.A.U. (sociedad absorbente) y la Junta General de Socios de Torimbia, S.L. (sociedad absorbida) aprobaron la fusión por absorción de esta segunda por parte de la primera en los términos estrictos

fijados en el proyecto de fusión por absorción suscrito por los Consejos de Administración de las mismas, con fecha 30 de agosto de 2016.

Los principales objetivos de la fusión son:

- La adecuación de la estructura societaria para un mejor aprovechamiento de los recursos propios y ajenos y una reducción de costes de estructura.

- La mejora de la capacidad técnica y operativa mediante el aprovechamiento de las sinergias existentes entre las empresas fusionadas.

- La optimización de la gestión y funcionamiento de la actividad, con la finalidad de racionalizar y rentabilizar el desarrollo del negocio, potenciando de este modo la eficacia en la gestión y organización, y facilitando acometer nuevos proyectos.

- La racionalización y simplificación de los servicios administrativos y de gestión, así como reducir los costes derivados del cumplimiento de las obligaciones mercantiles y administrativas de cada una de las sociedades, y los ordinarios de la gestión corriente.

Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. Luis Pérez-Escolar Hernando, con fecha 25 de noviembre de 2016 , bajo el número 4.073 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 28 de diciembre de 2016, en el Tomo 17.267, Folio 211, Sección 8, Hoja M-9563, Inscripción 65ª.

La fusión se llevó a cabo de conformidad con lo establecido en el artículo 49 1.4º por remisión del artículo 52 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de sociedades mercantiles mediante la absorción de Torimbia, S.L. por Inmolevante, S.A.U. (sociedad absorbente), con extinción vía disolución sin liquidación de la absorbida y transmisión en bloque de todo el patrimonio de la primera a la segunda que ha adquirido, por sucesión universal, sus derechos y obligaciones.

A la fusión por absorción de Torimbia, S.L. por parte de Inmolevante, S.A.U. no correspondió ninguna ecuación de canje, ya que Torimbia, S.L. poseía el 100% de la participación en el capital social de Inmolevante, S.A.U., por lo que esta última no modificó su capital social, quedando el capital social de la Sociedad resultante repartido en 5.119.074 acciones.

Como consecuencia de la fusión por abosorción indicada, la estructura accionarial de la Sociedad es la siguiente:

- D. Luis Fernández-Ordás Abarca. Titular del 22,03% que equivale a 1.127.732 títulos.

- D. Javier Fernández-Ordás Abarca. Titular del 24,61% que equivale a 1.259.804 títulos.

- D. María Cristina Fernández-Ordás Abarca. Titular del 21,90% que equivale a 1.121.077 títulos.

- D. María del Carmen Fernández-Ordás Abarca. Titular del 25,24% que equivale a 1.292.054 títulos.

- Gesa Carburantes, S.L. Titular del 5,31% que equivale a 271.823 títulos.

- Corporación Mercantil, S.A. Titular del 0,91% que equivale a 46.584 títulos.

El total de los títulos de Torimbia es igual a 5.119.074.

Con fecha 11 de octubre 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 la denominación social de la Compañía, pasando a denominarse Torimbia, S.A. en virtud escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. Luis Pérez-Escolar Hernando, con fecha 25 de noviembre de 2016 , bajo el número 4.073 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 28 de diciembre de 2016, en el Tomo 17.267, Folio 211, Sección 8, Hoja M-9563, Inscripción 65ª.

2016 – Acogimiento al régimen SOCIMI.

Con fecha 24 de junio de 2016 Inmolevante, S.A. y Torimbia, S.L., mediante decisiones del accionista único por aquel entonces y de la Junta General de Socios, respectivamente, decidieron optar por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMIs previsto en la ley de SOCIMIs, con efectos retroactivos desde el periodo impositivo inicado con fecha 1 de diciembre de 2015. Esta decisión fue comunicada a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) de Madrid el 27 de julio de 2016.

Dicha decisión fue elevada a público en virtud de escritura pública de fecha 23 de diciembre de 2016, otorgada ante el notario Pedro Ángel Casado Martín bajo el número 870 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 21 de abril de 2017, en el Tomo 35.902, Folio 11, Sección 0, Hoja M645030, Inscripción 1ª. Con fecha 8 de mayo de 2017 la Agencia Tributaria admitió el escrito.

2017 – Fusión por absorción entre Torimbia, S.A. y Bricsnet Ibérica, S.L.

Con fecha 30 de mayo de 2017, la Junta General y Universal de accionistas de Torimbia, S.A., aprobó la fusión por absorción de Bricsnet Ibérica, S.L.(sociedad propiedad al 100% de Torimbia) por parte de Torimbia en los términos estrictos fijados en el proyecto de fusión por absorción suscrito por los Consejos de Administración de las mismas, con fecha 29 de mayo de 2017.

Los principales objetivos de la fusión son:

- La adecuación de la estructura societaria para un mejor aprovechamiento de los recursos propios y ajenos y una reducción de costes de estructura.

- La mejora de la capacidad técnica y operativa mediante el aprovechamiento de las sinergias existentes entre las empresas fusionadas.

- La optimización de la gestión y funcionamiento de la actividad, con la finalidad de racionalizar y rentabilizar el desarrollo del negocio, potenciando de este modo la eficacia en la gestión y organizaión, y facilitando acometer nuevos proyectos.

- La racionalización y simplifación de los servicios administrativos y de gestión, así como reducir los costes derivados del cumplimiento de las obligaciones mercantiles y administrativas de cada una de las sociedades, y los ordinarios de la gestión corriente.

Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. Luis Pérez-Escolar Hernando, con fecha 20 de julio de 2017 , bajo el número 2.770 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 12 de septiembre de 2017, en el Tomo 17.267, Folio 214, Sección 8, Hoja M-9563, Inscripción 67ª.

La fusión se llevó a cabo de conformidad con lo establecido en el artículo 49 1.4º por remisión del artículo 52 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de sociedades mercantiles mediante la absorción de Bricsnet Ibérica, S.L. (Sociedad Unipersonal) por Torimbia, S.A. (sociedad absorbente), con extinción vía disolución sin liquidación de la absorbida y transmisión en bloque de todo el patrimonio de la primera a la segunda que ha adquirido, por sucesión universal, sus derechos y obligaciones.

A la fusión por absorción de Bricsnet Ibérica, S.L. por parte de Torimbia, S.A. no correspondió ninguna ecuación de canje, ya que Torimbia, S.A. poseía el 100% de la participación en el capital social de Bricsnet Ibérica, S.L.

2017 – Acuerdo de venta de las estaciones de servicio

A lo largo de la segunda mitad del s.XX y hasta 2013, la familia Fernández-Ordás adquirió a través de las sociedades Gesa Carburantes, S.L.; Verdemonte, S.A.; Honorio Fernández, S.L.; Lorusa, S.L.; Andrín, S.L.; Carburantes San Juan de Aznalfarache, S.L.; Arintea, S.L.; Carburantes Anicar, S.L.y Lubexpres, S.A., 18 estaciones de servicio bajo las marcas Repsol, Galp y BP. Torimbia, S.L., sociedad controlada por la familia Fernández- Ordás, ostentaba la totalidad de las participaciones de dichas nueve sociedades.

En el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017, Torimbia, firmó un contrato de compraventa para vender la totalidad de las acciones y participaciones sociales en las sociedades cuyo objeto social es la explotación de estaciones de servicio que poseía.

Con fecha 19 de diciembre de 2017 se perfeccionó la venta anteriormente descrita, a excepción de un hito que se cumplió en el mes de marzo de 2018. A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene participaciones en las sociedades que gestionaban las estaciones de servicio.

La relación de las sociedades dependienes que fueron incluidas en este acuerdo son: Lorusa S.L.U., Honorio Fernández S.L.U., Lubexpres S.A.U., Andrín S.L.U., Arintea S.L.U., Carburantes Anicar S.L.U., Carburantes San Juan de Aznalfarache S.L.U., Gesa Carburantes S.L.U., Verdemonte S.A.U.

2017 – Firma del contrato de financiación

Con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad alcanzó un acuerdo de financiación con las entidades financieras 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, así como prenda sobre la totalidad de las acciones de la misma y de la sociedad Corporación Mercantil, S.A.U. (si bien con fecha 10 de julio de 2019 se despignoraron 198.829 acciones de la totalidad de la autocartera).

El tipo de interés asociado a la financiación está referenciado al Euribor más un diferencial de 180 puntos básicos.

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.

La Sociedad ha amortizado principal durante el ejercicio 2018 por un importe de 4.450 miles de euros.

La financiación es de tipo bullet y tiene un vencimiento a cinco años desde fecha de firma.

2018 – Renuncia a la aplicación del régimen SOCIMI

Con fecha 26 de febrero de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de Torimbia, 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 (no aplicando, de esta manera, régimen SOCIMI a los ejercicios cerrados el 30 de noviembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2017).

2018 – Acogimiento al régimen SOCIMI

El 5 de septiembre de 2018, la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de Torimbia acordó optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMIs 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.

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Torimbia está compuesto por 5.119.074 acciones de tres euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscrito y desembolsado.

2019 –Modificación de los estatutos sociales y denominación social

Con fecha 18 de junio de 2019 la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de Torimbia acordó el cambio de denominación social a Torimbia SOCIMI, S.A., así como la modificación de los estatutos sociales de la Sociedad, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. Luis Pérez-Escolar Hernando, con fecha 19 de junio de 2019, bajo el número 1.708 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 11 de julio de 2019, al Tomo 17.267, Folio 223, Hoja M-9563 e Inscripción 79ª.

2019 –Entrada en el capital de los accionistas minoritarios

Con objeto de cumplir con el requisito de difusión establecido en la Circular 2/2018 del MAB, la Sociedad ha procedido a la venta durante el mes de julio de 2019 de 72.994 acciones a 20 accionistas minoritarios, a un precio por acción de 27,40 euros.

Desde 1976 hasta 2018 - Composición de la cartera de activos

- Con fecha 29 de enero de 1976, Inmolevante, S.A. (compañía fusionada en 2016 con Torimbia S.L.), adquirió a la sociedad Rhoninvest Establishment un edificio compuesto por tres sótanos de 1.010 m^2 cada uno de ellos, y 6 plantas destinadas a oficinas con una superficie de 700 m^2 cada una, ubicado en la calle Serrano, por importe de 419.000 miles de pesetas.

- Con fecha 23 de abril de 1991, Inmolevante, S.A. (compañía fusionada en 2016 con Torimbia S.L.), adquirió a Santander Leasing, S.A. un local comercial de 889 m^2 situado en la planta baja de un edificio en la calle Santa Engracia de Madrid por importe de 971.005 miles de pesetas.

- Con fecha 28 de septiembre de 1999, Torimbia, S.L. solicitó la inscripción en los libros de un edificio de oficinas y garaje-aparcamiento ubicado en la calle de Goya con una superficie de 6.862 m^2, cuyo valor de obra nueva se estimó en 1.200 miles de euros.

- Con fecha 11 de noviembre de 2003, Torimbia S.L., era titular de 143.500 acciones de la sociedad Promociones Inmobiliarias del Corredor del Henares, S.A., sociedad en disolución. En el proceso de liquidación realizado en la mencionada fecha, Torimbia fue compensada mediante la adjudicación de un local comercial de una superficie de 527m^2 situado en la calle Pintor Rosales en Madrid.

- Con fecha 31 de julio de 2006, Inmolevante, S.A., (compañía fusionada en 2016 con Torimbia), adquirió a Inmobliaria El Angel de Tepa, S.A. una casa con una superficie de 16.262 m^2 ubicada en la Calle San Sebastián por importe de 31.854 miles de euros.

- Con fecha 27 de septiembre de 2006, Torimbia S.L. adquirió a Aon Gil y Carvajal, S.A. Correduría de Seguros y Aon Re Iberia Correduría de Reaseguros, S.A. una casa colindante con la calle Mejía Lequerica por importe de 39.281 miles de euros más el IVA correspondiente.

- Con fecha 22 de enero de 2008, Torimbia ejerció el derecho de opción de compra sobre el edificio denominado Gran Hotel Canarias, ubicado en la Plaza Cánovas del Castillo, con un total de 10 plantas y una superficie de 6.034 m^2, propiedad de la sociedad Hoteles Insulares, S.A y adquirido por importe de 60.000 miles de euros.

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

Las principales razones que han llevado a Torimbia a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son las siguientes:

(i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

(ii) Habilitar un mecanismo de financiación que permita aumentar la capacidad del Grupo para captar recursos que podrían financiar el futuro crecimiento del Grupo, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.

(iii) Proporcionar un mecanismo de liquidez a los accionistas del Grupo.

(iv) Aumentar la notoriedad y transparencia del Grupo frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.) así como reforzar la imagen de marca.

(v) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones.

2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera

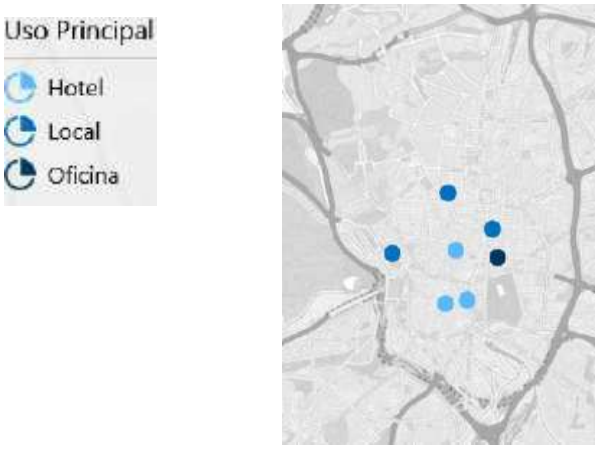
2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

A la fecha del presente Documento Informativo, el portfolio de Torimbia se compone de una cartera inmobiliaria de 8 activos, 3 de los cuales corresponden a hoteles, 3 a locales comerciales y 2 a oficinas. La cartera de activos se encuentra en su totalidad en Madrid y tiene una superficie bruta alquilable total de 34.620 metros cuadrados.

La valoración de los activos inmobiliarios del Grupo a 31 de diciembre de 2018, asciende a 221.534 miles de euros, tal y como concluye Savills en el informe de valoración de activos de fecha mayo de 2019 (ver Anexo VI del presente Documento Informativo).

Todos los activos inmobiliarios propiedad del Grupo se encuentran hipotecados a favor de las entidades financieras Banca March y Caixabank.

La totalidad los inmuebles propiedad de Torimbia se encuentran en Madrid, repartidos como se muestra en el gráfico a continuación:



A continuación, se detallan las características principales de los activos:

#	Activo	Ubicación	Categoría	Superficie	Valor de los activos (€`000)
1	NH Collection Paseo del Prado	Distrito Centro- Madrid	Hotel *****	6.155	46.300
2	Hotel Urso	Barrio de Justicia- Madrid	Hotel *****	8.396	38.000
3	NH Collection Palacio Conde de Tepa	Distrito Centro- Madrid	Hotel *****	7.438	28.600
4	Serrano 88	Distrito Salamanca- Madrid	Oficinas	5.530	50.546
5	Goya 24	Distrito Salamanca- Madrid	Oficinas	4.355	33.303
6	Serrano 88	Distrito Salamanca- Madrid	Local comercial	1.475	20.225
7	Pintor Rosales 18	Distrito Arguelles- Madrid	Local comercial	697	2.630
8	Descubridor Diego Ordás 1	Distrito Chamberí- Madrid	Local comercial	574	1.930
Total				**34.620**	**221.534**

1. *Hotel Urso:*



Hotel de cinco estrellas lujo y 78 habitaciones, localizado en la calle Mejía Lequerica, 8, en el céntrico barrio de Justicia en Madrid.

Hotel boutique de categoría 5 estrellas en un edificio de arquitectura clásica y reformado en su totalidad con calidades de lujo. Cuenta con 78 habitaciones, incluyendo 15 Junior Suites y 3 Suites, y tiene una superficie total construida de 8.396 m ^{2}.

El hotel está dividido en 5 plantas más dos sótanos. La planta baja alberga la recepción del hotel, 4 salas de reuniones, cafetería y cocina. En la planta baja se encuentra adicionalmente un local subarrendado como restaurante. En el primer sótano se encuentra el Urso Spa de Natura Bissé, y en el segundo sótano el parking robotizado de 17 plazas, junto con almacenes, vestuarios y cuartos técnicos. Las plantas superiores quedan reservadas para las habitaciones del hotel, encontrándose en la última planta las suites con terraza.

Hotel situado a 4,4 km de Moncloa, que es uno de los principales centros de transporte de Madrid y con acceso directo a la autopista A-6. Además, se encuentra a 3,3 km. de la Estación de Atocha.

El hotel tiene uso hotelero (*****) y de parking. Actualmente se encuentra operado por Marugal S.L. (compañía especializada en el desarrollo, lanzamiento y operación de hoteles de 4 y 5 estrellas), alcanzando un ratio de ocupación del 71,7% a diciembre de 2018.

El contrato de alquiler tiene una duración de 20 años (vencimiento en abril 2034) con una renta fija anual en 2017 de 1.368 miles de euros actualizada al IPC que en 2019 pasará a ser 100% variable con un mínimo garantizado de 1.450 miles de euros anuales. La renta total a percibir (fija más variable), corresponde aproximadamente al 65% del GOP (el Resultado Bruto de Operación) del hotel.

El valor de mercado del inmueble a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 38.000 miles de euros, de acuerdo con el informe de valoración de Savills.

2. NH Collection Palacio Conde de Tepa:



Hotel de cinco estrellas lujo y 85 habitaciones, operado por la cadena NH, localizado en Calle San Sebastián 2, en el distrito Centro del casco histórico de Madrid capital.

Hotel de 5 estrellas integrado en un renovado edificio neoclásico del siglo XIX manteniendo el diseño estructural y la fachada del original y se distribuye en 5 plantas (PB +4). El hotel fue completamente reformado en 2010 y tiene una superficie total construida de 7.438 m^2.

En la planta baja se encuentra la recepción, el restaurante-comedor y un local comercial subarrendado. En las plantas superiores se distribuyen las habitaciones y 3 salas de reuniones situadas en la segunda planta.

Hotel situado a 1 km. de la Estación de Atocha. La comunicación con el Aeropuerto de Barajas es rápida a través de la M-40, situándose a menos de 20 km. de distancia.

El hotel tiene uso hotelero (*****). Actualmente se encuentra operado por NH, alcanzando un ratio de ocupación del 73,9% a diciembre 2018.

El contrato de alquiler tiene una duración de 20 años (vencimiento en octubre 2030) con una renta mínima garantizada en 2017 de 1.445 miles de euros. La renta total a percibir (fija más variable), corresponde aproximadamente al 65% del GOP del hotel.

El valor de mercado del inmueble a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 28.600 miles de euros, de acuerdo con el informe de valoración de Savills.

3. Hotel NH Collection Paseo del Prado:



Hotel de cinco estrellas y 113 habitaciones, operado por la cadena NH, localizado en la Plaza Cánovas del Castillo, 4, en el madrileño Paseo del Prado, en el centro histórico de Madrid capital.

Hotel integrado en un edificio del siglo XVIII totalmente reformado y alberga 17 habitaciones por planta (1ª a 6ª y 11 habitaciones más en planta 7ª) distribuidas en 4 tipologías: Suite, Habitación Superior, Habitación Standard y Junior Suite. Tiene una superficie total construida de 6.155 m^2.

El edificio consta de 8 plantas más un sótano. La planta baja se distribuye a partir de un acceso con la recepción del hotel que a su vez da acceso a los núcleos de comunicaciones, salones principales y 2 salas de reuniones. En la planta sótano se encuentra el comedor, las cocinas y almacenes, mientras que el resto de plantas superiores quedan reservadas para las habitaciones del hotel y un gimnasio situado en el torreón de la última planta, la 8ª. El hotel no dispone de parking propio.

Hotel situado a 1,3 km. de la Estación de Atocha. La comunicación con el Aeropuerto de Barajas es rápida a través de la NII, situándose a menos de 20 km. de distancia.

El hotel tiene uso hotelero (*****). Actualmente se encuentra operado por NH, alcanzando un ratio de ocupación del 75% a septiembre 2018.

El contrato de alquiler tiene una duración de 20 años (vencimiento en febrero 2028) con una renta anual en 2017 de 2.020 miles de euros actualizada al IPC para los años sucesivos. La renta variable corresponde a 500 miles de euros como máximo. La renta total a percibir (fija más variable), es superior al 80% del GOP del hotel.

El valor de mercado del inmueble a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 46.300 miles de euros, de acuerdo con el informe de valoración de Savills.

4. Local comercial Descubridor Diego Ordás 1/ Santa Engracia 120:



Local comercial ubicado en la calle la Plaza Descubridor Diego Ordás, en el número 1, esquina con calle de Santa Engracia, enfrente de los depósitos del Canal de Isabel II. Tiene una superficie total construida de 574 m^2.

Ubicado en un edificio relativamente moderno con siete plantas más planta calle y fue construido en 1991. El local tiene planta rectangular y toda su superficie se distribuye en planta calle. Adicionalmente a la sala de ventas, el local incluye una zona office, un par de despachos y un par de aseos.

El activo se encuentra a 170 m de la estación de Metro "Rio Rosas", ubicada en la calle que le da nombre conectando tanto con el centro de Madrid como con sus diferentes zonas dentro de la capital.

El local tiene uso comercial y está ocupado actualmente por Motor Gamboa, operador de venta al por menor de vehículos nuevos y de ocasión enfocado en las marcas Subaru, Hyunday y SsanYoung.

El contrato de alquiler tiene una duración de 10 años (vencimiento en febrero 2022). con una renta contratada de local de 123 miles de euros.

El valor de mercado del inmueble a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 1.930 miles de euros, de acuerdo con el informe de valoración de Savills.

5. Local comercial Pintor Rosales 18:



Local ubicado en el Paseo de Pintor Rosales número 18, enfrente del Templo de Debod / Parque del Oeste, a 750 m caminando de la Plaza de España y a 800 m del Senado. Tiene una superficie total construida de 697 m^2.

Construcción anterior al año 1978 distribuida en siete plantas más planta calle y dos plantas subterráneas dedicadas a aparcamiento subterráneo.

El activo se encuentra a 650 m de la estación de Metro "Ventura Rodríguez", ubicada en la calle de la Princesa.

Está ocupado actualmente por Torimbia. Adicionalmente, se ha firmado un contrato de co-working y uno de arrendamiento.

El valor de mercado del inmueble a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 2.630 miles de euros, de acuerdo con el informe de valoración de Savills.

6. Local comercial Serrano 88:



Local comercial ubicado en la calle Serrano, en el número 88, entre la Calle Juan Bravo y la Calle Ortega y Gasset. La propiedad está situada en un área consolidada y el entorno inmediato lo conforman edificios residenciales y de oficinas. Tiene una superficie total construida de 1.475 m^2.

Construcción del año 1975 distribuida en ocho plantas sobre rasante y tres plantas bajo rasante. Sobre rasante se desarrolla una planta de locales y siete plantas de oficinas. Bajo rasante se desarrollan tres sótanos de aparcamiento.

El activo cuenta con buenas comunicaciones a través de transporte público, con tres estaciones de metro, varias líneas regulares de autobús que sirven al barrio durante el día y varias líneas regulares de autobuses interurbanos cercanas.

El uso principal del local es comercial y a partir del 31 de agosto de 2019 estará vacío (debido a las obras de reacondicionamiento que se van a acometer).

El valor de mercado del inmueble a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 20.225 miles de euros, de acuerdo con el informe de valoración de Savills.

7. Oficinas Goya 24:



Las oficinas están localizadas en la calle Goya 24, Madrid y fueron construidas en el año 2000. Cuentan con una superficie total edificable de 4.355 m^2.

El activo está ubicado en el barrio de Recoletos que cuenta con una estación de tren, cinco estaciones de metro y líneas regulares de autobús.

El principal uso es de oficinas y el número de inquilinos a 31 de diciembre de 2018 es de 18, alcanzando una tasa de ocupación del 100%. El inquilino más relevante del inmueble es Sicpa Spain, S.L., que ocupa una superficie de 1.449 m², lo que supone un 34,7% de la superficie alquilada total de la propiedad.

Los contratos de alquiler más relevantes tienen un vencimiento medio ponderado de 3,1 años hasta la finalización de los contratos (1,7 años de obligado cumplimiento), con una renta contratada anual total de, aproximadamente, 1.200 miles de euros.

El valor de mercado del inmueble a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 33.303 miles de euros, de acuerdo con el informe de valoración de Savills.

8. Serrano 88:



Las oficinas están localizadas en la calle Serrano 88, Madrid y fueron construidas en el año 1975. Cuentan con una superficie total edificable de 5.530 m^2.

El activo cuenta con tres estaciones de metro, varias líneas regulares de autobús y varias líneas regulares de autobús que sirven al barrio durante la noche.

El principal uso es de oficinas y la propiedad se encuentra a 31 de diciembre de 2018 sin inquilinos, en pleno desarrollo de obras para reacondicionar el inmueble (importe total estimado de inversión de 9 millones de euros). Se estima que en julio de 2020 hayan concluido.

El valor de mercado del inmueble a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 50.546 miles de euros, de acuerdo con el informe de valoración de Savills.

Política de amortización:

La política de amortización para la cartera de activos se basa en amortizar los inmuebles a un coeficiente entre el 2-3% anual, por lo que se estima una vida útil de los inmuebles de entre 33-50 años.

Pólizas de seguros:

El Grupo tiene asegurados los activos inmobiliarios con la aseguradora Mapfre España Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A., que cubre:

1) Daños materiales: continente por importe total de 99.346 miles de euros, la maquinaria, mobiliario e instalaciones, por importe de 350 miles de euros y una cobertura automática de 19.939 miles de euros. El total asciende a 119.635 miles de euros.

2) Interrupción del negocio: cobertura de 29.673 miles de euros con un periodo de indemnización de 24 meses.

3) Avería de maquinaria: cobertura de 100 miles de euros de equipos electrónicos y 200 miles de euros de maquinaria y servicios auxiliares.

La póliza se encuentra en vigor hasta el 29 de noviembre de 2019, si bien se renueva con carácter anual por periodos de 1 año.

Asimismo, el Grupo cuenta con una póliza de seguro de responsabilidad civil con Mapfre España Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. Los límites de indemnización por siniestro son de 10.000 miles de euros. La póliza se encuentra en vigor hasta el 29 de noviembre de 2019, si bien se renueva con carácter anual por periodos de 1 año.

Además, la Sociedad tiene contratada una póliza de seguros que cubre los daños de las obras de construcción y montaje de Serrano 88. La cobertura de daños de la propia obra asciende a 7,86 millones de euros. La póliza se encuentra en vigor hasta el 31 de julio de 2022.

Por último, la Sociedad tiene contratada una póliza de seguro de responsabilidad civil con Mapfre España Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. para la obra desarrollada en el inmueble de Serrano 88. Los límites de indemnización por siniestro son de 3.000 miles de euros. La póliza se encuentra en vigor hasta el 26 de julio de 2020.

Gestión de la Sociedad

La gestión de la Sociedad es llevada a cabo de manera interna por los 11 empleados (incluido el Consejero Delegado) que conforman la plantilla en Madrid.

Se indica a continuación la distribución de los empleados:

- Director Financiero: supervisión del departamento financiero y gestión de la cartera de inmuebles.

- Departamento financiero y gestión de cartera: 4 empleados del área de Administración Contabilidad, Auditoría, Finanzas Corporativas, Comercialización y Gestión de la cartera de inmuebles, 3 empleados en funciones de soporte.

- Departamento de obras y mantenimiento: 2 empleados con funciones de supervisión de las obras y proveedores de las mismas y gestión de los proveedores de mantenimiento en cada uno de los inmuebles.

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

Cuando un activo queda vacío, la Sociedad incurre en dos tipos de costes para volver a alquilar dicho activo. Por un lado, (i) los costes de comercialización, y por otro, (ii) los trabajos de mantenimiento y renovación si fuesen necesarios.

Hoteles:

El coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario suele asumirlo el nuevo operador dado que por norma querrá establecer las mejoras y adaptaciones del inmueble que establece su marca. Cualquier inversión que no afecte a temas estructurales correrá a cargo del nuevo operador.

En caso de que tenga que ser el propietario quien acometa la inversión, se compensará estableciendo una renta superior.

El otro gasto importante será el de la comercialización del inmueble, que se situará aproximadamente entre el 9% y el 12% de la renta del primer año.

Oficinas y Locales:

El principal gasto es la comercialización del inmueble, aproximadamente entre el 9% y el 13% de la renta del primer año.

Normalmente se aplican bonificaciones en renta o bien carencias para que sea el inquilino quien lleve a cabo los trabajos de puesta en funcionamiento del inmueble. La bonificación en la renta puede oscilar entre 1 y 3 meses de duración dependiendo del estado del inmueble y las mejoras que va a introducir el inquilino.

Si la reforma la llevase a cabo la Sociedad se podría considerar un coste medio de entre 50€ y 100€/m².

2.6.3. Información fiscal

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

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

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

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal aplicable a la fecha del presente Documento Informativo.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado.

a) Fiscalidad de las SOCIMI

(i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en dicha ley (no es el objeto de este apartado explicar todos los requisitos contenidos en la norma) podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "IS") del régimen fiscal especial en ella regulado.

También podrán optar por dicho régimen aquellas sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

A continuación, se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (por norma general, en todo lo demás, las SOCIMI se rigen por el régimen general):

Las SOCIMI tributan, con carácter general, a un tipo de gravamen del 0%.

De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "LIS"). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 25%) en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.

A las SOCIMI no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.

El incumplimiento del requisito de permanencia (tres años), recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

El incumplimiento del requisito de permanencia (tres años) en el caso de acciones o participaciones a que se refiere el artículo 2.1 de la Ley de SOCIMI supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el plazo señalado en los anteriores párrafos, también procederá la regulación explicada, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (en adelante, "Socios Cualificados"), cuando dichos dividendos, en sede de dichos socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10% (siempre que el socio que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMI). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen efectivo del 10%.

En relación con el referido gravamen especial del 19%, los Estatutos Sociales prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Socios Cualificados que no soporten una tributación de al menos 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria para situar a la misma en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.

El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMI que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto, que no se detallan en el presente Documento Informativo.

(ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, "ITP-AJD")

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMI, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito de mantenimiento (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI).

b) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI

(i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMI

Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, "IRPF")

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF, en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2019 son iguales al 19% (hasta 6.000 euros), 21% (hasta 50.000 euros) y 23% (en adelante).

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento (actualmente el 19%), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, "IRNR") con establecimiento permanente (en adelante, "EP")

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2019); respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS, en lo que respecta a las rentas positivas.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR al tipo de retención vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2019), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales.

Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en el ejercicio 2019).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española; en particular, (i) la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (en adelante, "LIRNR") para residentes en la Unión Europea, o (ii) en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (en adelante, "CDI") suscrito por España con el país de residencia del inversor.

(ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la trasmisión de las acciones de las SOCIMI

Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará, con carácter general, como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización.

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMI se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la normativa general que afecta a ambos tributos, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2019, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS), en lo que respecta a las rentas positivas obtenidas.

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en el ejercicio 2019).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación sin perjuicio de las especialidades que puedan derivar de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor y que resulte de aplicación.

(iii) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMI

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, de 23 de octubre).

(iv) Otros impuestos

La mera tenencia de las acciones de la SOCIMI podría conllevar la sujeción al Impuesto sobre el Patrimonio del inversor, cuyo coste fiscal dependerá, en su caso y entre otras circunstancias, de su residencia (v.g. Comunidad Autónoma), conjunto de bienes y derechos, etc.

Por otro lado, la transmisión lucrativa (*inter vivos* o *mortis causa*) de las acciones de la SOCIMI por parte del inversor podría conllevar implicaciones en España a los efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

Torimbia tiene un perfil conservador de inversión con principal foco en activos de uso hotelero y oficinas, aunque cuenta también en su cartera con algunos locales comerciales.

Oficinas:

Torimbia considera que, dada la situación del mercado de oficinas actual, existe un potencial crecimiento en el desarrollo de un plan que contemple fundamentalmente la gestión activa de la cartera actual.

Torimbia está centrada en el desarrollo, renovación y gestión activa de los inmuebles que tiene en propiedad, apostando fuertemente por la mejora de dichos activos estratégicos de oficinas.

Es básico para la compañía que la calidad de su portfolio guarde relación con la localización prime en la que está ubicado, por ello su estrategia está basada en una apuesta clara por dotar al mismo de las calidades y características que exige el mercado, mejorando su oferta en alquiler y aportando valor a sus inquilinos.

El objetivo de Torimbia es localizar su cartera de oficinas en el CBD (*Center Business District* - distrito financiero) de Madrid. Torimbia ha completado la rotación de sus activos de oficinas no-estratégicos en los últimos años.

Torimbia acompasará su política de inversión al contexto de recuperación del mercado inmobiliario actual.

La rentabilidad bruta anual objetivo para las posibles nuevas inversiones en oficinas se estima aproximadamente en un 4%.

Hoteles:

La política de inversión hasta la fecha ha consistido en la adquisición y restauración de inmuebles para convertirlos en activos hoteleros (si ya no lo eran) que puedan competir a primer nivel en la ciudad de Madrid.

Torimbia, sitúa todos sus hoteles en el segmento de cinco estrellas en localizaciones prime y edificios históricos o singulares.

La política que sigue la compañía es el mantenimiento y optimización de los activos que tiene en cartera.

Torimbia no realiza la gestión hotelera de sus activos, que tiene arrendados a operadores de primer nivel. No hay vocación de rotar la cartera actual de hoteles.

La rentabilidad bruta anual objetivo para las posibles nuevas inversiones en hoteles se estima aproximadamente en un 5%.

Locales Comerciales:

En locales comerciales, Torimbia enfoca su política de inversión a las necesidades del inquilino. Por sus características, es muy importante consensuar con los inquilinos los protocolos de mantenimiento y mejoras del inmueble, ya que es el propio inquilino quien se encarga de ello bajo la supervisión de Torimbia, con el objetivo de maximizar la rentabilidad del activo.

La rentabilidad bruta anual objetivo para las posibles nuevas inversiones en locales comerciales se estima aproximadamente en un 5,5%.

Actividades distintas de las inmobiliarias:

La Sociedad tiene una parte de su patrimonio invertida en diferentes fondos de inversión y private equity bien directamente o a través de la sociedad Corporación Mercantil S.A.U. de la que tiene el 100% del capital. No hay intención de ampliar dicha cartera.

Adicionalmente mantiene un 49% de participación en Think Project Iberia (ver página 16 del Anexo VII, informe de valoración de los fondos propios realizado por Gesvalt), sociedad de tecnología para el sector de la gestión de proyectos de construcción e ingeniería donde no tiene previsto aumentar su participación.

Actualmente las inversiones realizadas por Torimbia en todo su portfolio se están realizando con fondos propios, dado que quiere mantener un nivel de apalancamiento por debajo del 40%.

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

2.6.5.1 Informe de valoración

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, el Grupo ha encargado a Gesvalt una valoración independiente de las acciones de Torimbia a 31 de diciembre de 2018. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 21 de junio de 2019, se adjunta

como Anexo VII a este Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

Gesvalt en su informe ha realizado una valoración de las acciones de Torimbia bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento en base a la metodología Valor Ajustado de los fondos propios después de impuestos. Los fondos propios ajustados, parten del valor de los fondos propios en el balance a la fecha de referencia de la valoración, al que se agregan o se deducen los ajustes que surgen por la diferencia entre el valor razonable de determinados activos y pasivos y su valor en contabilidad.

Para la emisión de esta valoración, Gesvalt ha calculado el Valor Ajustado de los fondos propios después de Impuestos (triple- NAV) de la siguiente manera:

a) Identificación de los activos susceptibles de tener valoración distinta a la contable.

b) Ajustes al patrimonio neto a valores de mercado, junto con el posible efecto fiscal.

c) Otros ajustes (deuda financiera, deuda con el grupo, gastos de estructura…)

d) Valor del patrimonio neto según el NNNAV

Con esta metodología, se obtiene un rango de valor a una fecha determinada que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero que es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

Identificación de los activos susceptibles de tener valoración distinta a la contable:

Dentro del activo de la Sociedad destacan los siguientes elementos:

- Inversiones inmobiliarias: corresponde a los activos susceptibles de valoración independiente.

- Inversiones financieras a largo plazo: se trata de las inversiones que posee Torimbia en las sociedades Corporación Mercantil y Think Project Iberia.

- Inmovilizado material: se ha realizado un estudio del activo recogido en esta cuenta el cual tiene un uso propio por la sociedad.

- Resto de partidas del balance: saldos en otras partidas, las cuales, tanto por su naturaleza como por la información aportada, pueden contar con un valor de mercado semejante al valor contable en el momento de la valoración.

Ajustes al patrimonio neto a valores de mercado, junto con el posible efecto fiscal:

Para el ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios Savills ha calculado el valor razonable de los activos mediante metodología RICS de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS).

Savills valoró la cartera bajo normativa RICS utilizando el método de descuento de flujos de caja (DCF), habiendo realizado una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie vacía. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de realquilar y la venta a futuro del inmueble a una yield. La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante la aplicación de una tasa de descuento (TIR). A la hora de determinar la tasa de descuento y el exit yield (considerado a efectos de determinar el valor futuro de venta), se han tenido en consideración la tipología de activos, ubicación, nivel de ocupación, renta contractual existente, perfil del inquilino, duración de los contratos de alquiler vigentes, demanda existente, estado del activo y diferenciación de la competencia directa.

En la realización de la valoración de los inmuebles mediante descuentos de flujos de caja, se ha tenido en cuenta un horizonte temporal de 10 años para la proyección de ingresos y gastos. De este modo, los ingresos y gastos desde 2019 hasta 2028 han sido estimados considerando la renta aplicable a cada ejercicio de acuerdo con las condiciones pactadas en el contrato. Dentro de los ingresos se incluye la renta fija y variable de los inquilinos y dentro de los gastos se recoge el IBI y los seguros fundamentalmente. Para los activos cuyos contratos no abarcan la totalidad del periodo proyectado se han estimado incrementos cercanos al 2%.

En el caso de ser oportuno se han estimado costes de reforma en caso de que fuera necesaria una reforma para lograr la renta de mercado estimada. En dichos casos la información de costes de reforma ha sido proporcionada por Torimbia y basada en el estado de conservación aparente en las inspecciones.

#	Activo	Categoría	Superficie	TIR	Exit yield	Valor de los activos (€`000)
1	NH Collection Paseo del Prado	Hotel *****	6.155	6,50%	4,75%	46.300
2	Hotel Urso	Hotel *****	8.396	6,50%	4,50%	38.000
3	NH Collection Palacio Conde de Tepa	Hotel *****	7.438	7,00%	5,00%	28.600
4	Serrano 88	Oficinas	5.530	6,00%	3,75%	50.546
5	Goya 24	Oficinas	4.355	5,00%	4,00%	33.303
6	Serrano 88	Local comercial	1.475	6,00%	4,25%	20.225
7	Pintor Rosales 18	Local comercial	697	7,25%	5,50%	2.630
8	Descubridor Diego Ordás 1	Local comercial	574	7,50%	5,75%	1.930
Total			**34.620**			**221.534**

Asimismo, se ha calculado un rango de valor de la cartera de activos del Grupo, realizado mediante un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad de salida que se ha utilizado en la valoración de cada activo inmobiliario en +/- 5%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

€´000	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
VNC	113.929	113.929	113.929
Valor de mercado	207.959	218.904	229.850
Plusvalía de inversiones inmobiliarias (*)	94.030	104.975	115.921

(*) *Corresponde a todos los activos excepto al localizado en Pintor Rosales 18*

Con respecto al ajuste al valor de mercado del resto de activos y pasivos identificados se han identificado las siguientes plusvalías:

€´000	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Inmovilizado material			
VNC	1.212	1.212	1.212
Valor de mercado	2.502	2.633	2.765
Plusvalía de inmovilizado material (*)	1.290	1.421	1.553
Inversiones financieras del Grupo y asociadas			
VNC	8.771	8.771	8.771
Valor de mercado	11.743	11.743	11.743
Plusvalía de inversiones financieras (**)	2.972	2.972	2.972

(*) *Corresponde al activo localizado en Pintor Rosales 18 al alquilarse como oficina de la Sociedad*

(**) *Adicionalmente, Gesvalt ha actualizado el valor de las participaciones en función del patrimonio neto de la participada a 31/12/2018*

Resaltar que el inmovilizado material incluye el activo localizado en Pintor Rosales 18, utilizado como oficina de la Sociedad, y las inversiones financieras del Grupo incluyen las inversiones que Torimbia posee en las sociedades Corporación Mercantil y Think Project Iberia.

Otros ajustes (deuda financiera, deuda con el grupo, gastos de estructura…)

Costes de estructura: para el cálculo del NNNAV, la empresa ha de hacer frente a unos costes de estructura, para la gestión de la cartera de inmuebles que no han sido considerados en la valoración de activos inmobiliarios por lo que se ha incluido un ajuste que recoja su efecto.

Asimismo, se han considerado los costes asociados a la incorporación y mantenimiento de la acción en el MAB. Se han estimado unos costes de estructura para el año 2019 y años sucesivos de 859 miles de euros. Para el cálculo del valor terminal se ha empleado una tasa a perpetuidad del 1% y una tasa de descuento del 6,2%.

€´000	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Ajustes por gastos de estructura	(18.892)	(14.410)	(11.665)

Adicionalmente, dada la vocación patrimonialista de la Sociedad, no se han tenido en consideración ajustes derivados de la renta asociada a la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen (de no haber sido así, la parte de dicha renta imputable a los periodos impositivos anteriores se gravaría aplicando el tipo de del 25%), ni tampoco se recoge el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) latente sobre dichos activos. Según las estimaciones de la Sociedad, en este caso corresponderían ajustes entorno a los 9 (que podría minorarse en 2 millones de euros por el IIVTNU) y 8 millones de euros, respectivamente.

Valor del patrimonio neto según el NNNAV

En función de la información aportada, las valoraciones realizadas, y el proceso de valoración descrito, la valoración de Torimbia se determinaría de la siguiente manera:

€´000 (*)	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Patrimonio Neto Contable	49.270	49.270	49.270
(+) Plusvalía en inversiones inmobiliarias	94.030	104.975	115.921
(+) Plusvalía en inmovilizado	1.290	1.421	1.553
(+) Plusvalía en inversiones financieras	2.972	2.972	2.972
(-) Ajustes por gastos de estructura	(18.892)	(14.410)	(11.665)
Patrimonio ajustado (NNNAV)	**128.670**	**144.228**	**158.051**

(*) Esta tabla se ha realizado a partir de las conclusiones alcanzadas en el informe de valoración de Gesvalt

Hechos posteriores:

Con posterioridad al balance auditado a 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de publicación del informe de valoración de la Sociedad, se ha aprobado por unanimidad, el 4 de abril de 2019 en Junta General Ordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad, un reparto de dividendos por importe de 3.511 miles de euros, haciéndose efectivo durante el mismo mes de abril. La valoración final teniendo en cuenta los hechos posteriores se determinaría de la siguiente manera:

€´000 (*)	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Patrimonio Neto Contable	49.270	49.270	49.270
(+) Plusvalía en inversiones inmobiliarias	94.030	104.975	115.921
(+) Plusvalía en inmovilizado	1.290	1.421	1.553
(+) Plusvalía en inversiones financieras	2.972	2.972	2.972
(-) Ajustes por gastos de estructura	(18.892)	(14.410)	(11.665)
(-) Ajustes por pago de dividendo	(3.511)	(3.511)	(3.511)
Patrimonio ajustado (NNNAV)	**125.159**	**140.717**	**154.540**

(*) Esta tabla se ha realizado a partir de las conclusiones alcanzadas en el informe de valoración de Gesvalt y de los hechos posteriores contenidos en el mismo

2.6.5.2 Fijación del precio de incorporación al MAB

Tomando en consideración el rango de valores contenido en el informe de valoración independiente de las acciones de Torimbia, a fecha 31 de diciembre de 2018, realizado por Gesvalt Sociedad de Tasación S.A (en adelante "**Gesvalt**") emitido con fecha 21 de junio de 2019, y los hechos posteriores contenidos, el Consejo de Administración celebrado con fecha 24 de junio de 2019, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de Torimbia de 27,40 euros, lo que supone un valor total de los fondos propios del Grupo de 140.262.628 euros.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

La estrategia de la Sociedad está centrada en la optimización de la gestión de sus activos inmobiliarios en cartera con el objetivo de maximizar la rentabilidad de sus accionistas.

Uno de los objetivos de la Compañía es lograr una mínima rotación de sus inquilinos para lo que realiza un seguimiento detallado de las necesidades de los mismos, así como de futuras actuaciones que puedan impactar en la calidad de servicio que se les ofrece.

La Compañía sigue las últimas tendencias que exigen los mercados de oficinas, hotelero y retail con el objetivo de contar con una cartera que mantenga unos estándares por encima de la media de Madrid y acorde con la localización de los mismos.

Ventajas competitivas:

a) Cartera exclusiva de inmuebles: la Compañía cuenta con una cartera prime de inmuebles de primer nivel en localizaciones CBD y Centro de la ciudad de Madrid.

b) Experiencia en el mercado inmobiliario español: la Sociedad acumula una experiencia de más de 50 años en la gestión de activos inmobiliarios en arrendamiento.
La Sociedad ha ido adaptándose a las circunstancias que marca el mercado inmobiliario superando las exigencias de cada uno de los ciclos económicos atravesados.

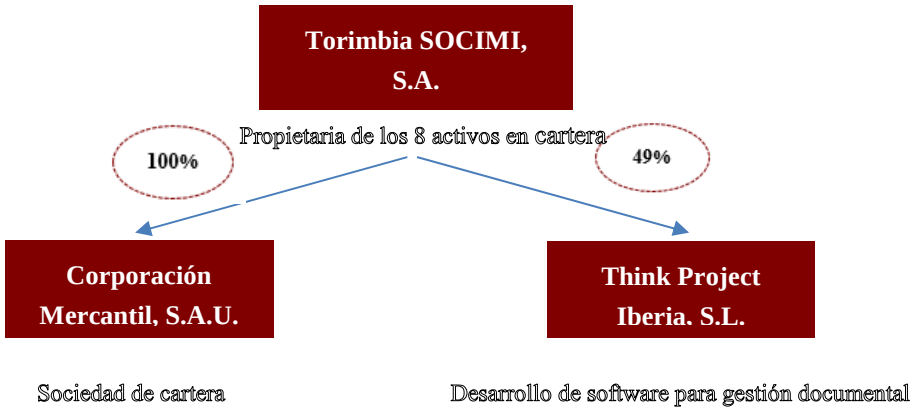
c) Calidad de la cartera de clientes: la Sociedad cuenta con una sólida cartera de clientes a largo plazo que en muchos casos acumulan una relación dilatada en el tiempo.

La calidad de la cartera de clientes está sustentada en la selección que realiza la Sociedad a la hora de captar nuevos inquilinos a los que exige un alto estándar de solvencia económica y viabilidad de ingresos a largo plazo. Adicionalmente a las fianzas legales, se exigen garantías adicionales. En este momento el ratio de impagados es prácticamente inexistente.

d) Posición financiera muy sólida que garantizará el reparto de dividendos en cumplimiento con el régimen SOCIMI.

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

A fecha del presente Documento Informativo, Torimbia es la sociedad dominante de un grupo, tras haber formalizado el 25 de noviembre de 2016 la compra del 100% de las participaciones sociales de Corporación Mercantil, S.A.U. y con fecha 19 de septiembre de 2016 el 13% de las participaciones sociales de Think project Iberia, S.L. (adquiriendo el 36% restante hasta alcanzar el 49% que posee en la actualidad, el 20 de julio de 2017, fecha en la que se otorgó la escritura de fusión en virtud de la cuál Torimbia absorbió a Bricsnet Ibérica, S.L.U.).



La sociedad Corporación Mercantil, S.A.U. es una compañía de cartera tenedora de inversiones realizadas en fondos de *private equity* a nivel internacional y tesorería en entidades españolas.

La sociedad Thinkproject Iberia, S.L. es una compañía que desarrolla un software de gestión documental para proyectos de construcción e ingeniería, que satisface las necesidades de soluciones digitales del sector AEC (Arquitectura, Ingeniería y Construcción).

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

El Grupo no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio.

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

La Sociedad genera ingresos esencialmente como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados y, eventualmente, conseguirá ingresos con las operaciones de venta de inmuebles. El volumen de ingresos de explotación ascendió a 9.590 miles de euros durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018.

En cuanto a diversificación geográfica, la Sociedad posee la totalidad de sus inmuebles en Madrid.

Respecto a los contratos con clientes, los ingresos por cliente de la Compañía se encuentran concentrados en 4 principales clientes, que ordenados por orden alfabético son: NH, Novo Vanguarda, Urso y Zara Home, que juntos suman un 87% del total ingresos.

A continuación, se muestra en un cuadro resumen los principales clientes identificando inmueble y cifra de ingresos:

Diversificación clientes (€`000)	% 31.12.2018
Cliente 1	41,3%
Cliente 2	21,3%
Cliente 3	15,8%
Cliente 4	8,6%
Cliente 5	4,4%
Cliente 6	1,5%
Cliente 7	1,3%
Cliente 8	1,3%
Cliente 9	1,2%
Cliente 10	1,2%
Subtotal Top 10	97,9%
Varios	2,1%
Total	**100,0%**

Respecto a los contratos con proveedores, a la fecha del presente Documento Informativo, Torimbia cuenta con 2 proveedores que alcanzan el 42% del total de servicios exteriores. Se trata, por un lado, de la empresa encargada de la reparación y el acondicionamiento de los inmuebles y, por otro lado, del proveedor de servicios de asesoría financiera.

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

El Grupo no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales. El Grupo no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

A fecha del presente Documento Informativo, todos los edificios propiedad del Grupo disponen del certificado de eficiencia energética.

2.12. Información financiera

2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.

La información financiera consolidada correspondiente a los ejercicios terminados el 30 de noviembre de 2016, el 30 de noviembre de 2017, el 31 de diciembre de 2018 y el periodo de 1 mes terminado el 31 de diciembre de 2017 incluida en este apartado, ha sido elaborada partiendo de las correspondientes cuentas anuales consolidadas auditadas por Deloitte.

Las cuentas anuales consolidadas de Torimbia, junto con sus correspondientes informes de auditoría de los ejercicios 2016, 2017, 2018 y el periodo de 1 mes terminado el 31 de diciembre de 2017, se incorporan como Anexo II, III, IV y V respectivamente, al presente Documento Informativo.

Si bien se ha incluido en este apartado el ejercicio de 12 meses terminado el 30 de noviembre de 2016, resaltar que el mismo adicionalmente contempla la actividad derivada de la explotación de las estaciones de servicio propiedad de la Sociedad que fueron vendidas en 2017 (por tanto, no forman parte del perímetro actual), y, por tanto no son comparable con los ejercicios posteriores. Nótese que la información financiera para el ejercicio 2016 y 2017 corresponde al periodo comprendido entre el 1 de diciembre de 2015 y el 30 de noviembre de 2016; y entre el 1 de diciembre de 2016 y el 30 de noviembre de 2017, habiendo cambiado el cierre contable a 31 de diciembre en el ejercicio 2017. La información financiera correspondiente al periodo de 1 mes terminado el 31 de diciembre de 2017 se ha incluido meramente a efectos ilustrativos. El comparativo de las cuentas anuales terminadas a 30 de noviembre de 2017 (columna de 30 de noviembre de 2016), fue reexpresado (debido a la interrupción del negocio de las gasolineras) respecto a las cuentas anteriores a dicha fecha y no fue sometido a auditoría. La información financiera de 2016 indicada en el presente Documento Informativo corresponde a las cuentas anuales auditadas finalizadas el 30 de noviembre de 2016.

A continuación, se presenta estado de resultado integral consolidado y estado de situación financiera consolidado de Torimbia, describiendo los principales epígrafes y sus variaciones.

Estados financieros consolidados de la Compañía de los ejercicios 2016, 2017 y 2018:

a) Estado de resultado integral consolidado:

Estado de resultado integral consolidado (€`000)	30.11.2016(*)	30.11.2017(*)	31.12.2017(**)	31.12.2018(*)
Importe neto de la cifra de negocios	128.157	9.726	830	9.590
Otros ingresos de explotación	992	209	16	379
Variación de existencias	(96.799)	-	-	(4)
Gastos de personal	(9.458)	(1.844)	(673)	(1.595)
Otros gastos de explotación	(7.792)	(4.784)	(1.029)	(3.192)
Amortización del inmovilizado	(6.995)	(3.701)	(336)	(4.033)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	55.491	5.960	-	5.587
Otros resultados	52	-	49	77
Resultado de explotación	**63.648**	**5.566**	**(1.143)**	**6.809**
Participación en beneficios de sociedades puesta en equiv.	-	162	(56)	280
Ingresos financieros	513	318	29	267
Gastos financieros	(8.983)	(4.000)	(317)	(2.667)
Diferencias de cambio	6	(26)	(29)	92
Variación del valor razonable en instrumentos fin.	2.436	-	-	(589)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instr. fin.	151	(61)	48.525	110
Resultado financiero	**(5.877)**	**(3.607)**	**48.152**	**(2.507)**
Resultado antes de impuestos	**57.771**	**1.959**	**47.009**	**4.302**
Impuesto sobre Sociedades	(14.004)	(8)	(12)	(56)
Resultado del ejercicio	**43.767**	**1.951**	**46.997**	**4.246**
Operaciones interrumpidas	-	4.320	130	-
Resultado atribuible Sociedad Dominante	**43.767**	**6.271**	**47.127**	**4.246**

(*) Corresponden a periodos de 12 meses

(**) Corresponde a un periodo de 1 mes, tras el cambio del ejercicio fiscal de 1 de enero a 31 de diciembre

Importe neto de la cifra de negocio

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de Torimbia es la siguiente:

Importe neto de la cifra de negocios (€`000)	30.11.2016(*)	30.11.2017(*)	31.12.2017(**)	31.12.2018(*)
Cifra de negocios inmobiliaria	10.094	9.726	830	9.590
Venta de carburante	110.711	-	-	-
Venta en tienda	6.894	-	-	-
Otros	458	-	-	-
Total	**128.157**	**9.726**	**830**	**9.590**

(*) Corresponden a periodos de 12 meses

(**) Corresponde a un periodo de 1 mes, tras el cambio del ejercicio fiscal de 1 de enero a 31 de diciembre

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios finalizados el 30 de noviembre de 2017, el 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2018 de Torimbia corresponde en su totalidad a las rentas provenientes del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias del Grupo.

Adicionalmente, en el ejercicio finalizado el 30 de noviembre de 2016, la Sociedad era propietaria de las acciones de compañías que eran a su vez propietarias de 18 estaciones de servicio bajo las insignias de Repsol, Cepsa y Galp, ubicadas principalmente en la Comunidad de Madrid, percibiendo ingresos como consecuencia de su explotación. En 2017 la Sociedad procedió a la venta de dichos activos.

Gastos de personal

A cierre del ejercicio 2018, Torimbia contaba con una plantilla de 11 personas (incluyendo al CEO).

Durante el ejercicio 2016 el número medio de empleados fue de 287, mientras que en 2017 descendió a 17 tras la venta de las sociedades que gestionaban las estaciones de servicios.

La clasificación de los gastos de personal es la que se muestra a continuación:

Gastos de personal (€`000)	30.11.2016(*)	30.11.2017(*)	31.12.2017(*)(**)	31.12.2018 (*)
Sueldos y salarios y asimilados	7.427	1.622	664	1.254
Indemnizaciones	136	57	-	179
Seguridad social	1.809	150	9	158
Otros gastos sociales	86	15	-	4
Total	**9.458**	**1.844**	**673**	**1.595**

(*) Cuentas Anuales Consolidadas sometidas a auditoría.

(**) Corresponde a un periodo de 1 mes, tras el cambio del ejercicio fiscal de 1 de enero a 31 de diciembre

Otros gastos de explotación

El saldo más relevante de este epígrafe se corresponde con el de los conceptos recogidos en la partida otros gastos de gestión corriente con se puede ver en el detalle a continuación:

Otros gastos de explotación (€`000)	30.11.2016(*)	30.11.2017(*)	31.12.2017(*)(**)	31.12.2018 (*)
Otros gastos de gestión corriente	(7.776)	(4.741)	(1.029)	(3.167)
Deterioro por operaciones comerciales	(16)	(43)	-	(25)
Total	**(7.792)**	**(4.784)**	**(1.029)**	**(3.192)**

(*) Cuentas Anuales Consolidadas sometidas a auditoría.

(**) Corresponde a un periodo de 1 mes, tras el cambio del ejercicio fiscal de 1 de enero a 31 de diciembre

Otros gastos de gestión corriente incluye principalmente tributos relativos principalmente al IBI de los inmuebles; servicios profesionales como asesoría legal, auditoría o asesoría financiera; reparaciones y conservaciones como los gastos de climatización y limpieza de los edificios de oficinas refacturados a los inquilinos; suministros como los consumos de agua y electricidad refacturados a los inquilinos; y otros servicios como gastos de mantenimiento y servicios de vigilancia asociados a las oficinas y hoteles en propiedad. A continuación se desglosa:

Otros gastos de gestión corriente (€`000)	30.11.2017(*)	31.12.2017(*) (**)	31.12.2018 (*)
Tributos	(978)	(215)	(1.073)
Servicios profesionales independientes	(893)	(614)	(678)
Reparaciones y conservación	(1.979)	(141)	(700)
Suministros	(107)	(5)	(108)
Otros servicios	(784)	(54)	(608)
Total	**(4.741)**	**(1.029)**	**(3.167)**

(*) Cuentas Anuales Consolidadas sometidas a auditoría.

(**) Corresponde a un periodo de 1 mes, tras el cambio del ejercicio fiscal de 1 de enero a 31 de diciembre

Gastos financieros

Durante el mes de diciembre de 2017, dentro del proceso de venta de las acciones que el Grupo poseía en las sociedades participadas del segmento del negocio de estaciones de servicio, el Grupo procedió a cancelar todos los contratos de préstamo y demás productos financieros que mantenía hasta el momento con sus acreedores bancarios. Asimismo, en dicho mes, la Sociedad Dominante suscribió un nuevo acuerdo de financiación con las entidades bancarias Banca March, S.A. y Caixabank, S.A.

Los gastos financieros asociados a este préstamo por deudas con terceros han ascendido a 2.174 miles de euros en el ejercicio 2018, mientras que en concepto de imputación al resultado de los gastos asociados a la apertura conforme al criterio de coste amortizado ascienden a 478 miles de euros.

b) Estado de situación financiero consolidado:

b.1) Activo:

Estado de situación financiera consolidado: activo (€`000)	30.11.2016	30.11.2017	31.12.2017	31.12.2018
Activo No Corriente	**215.068**	**123.204**	**137.629**	**118.836**
Inmovilizado intangible	3.187	-	-	2
Inmovilizado material	68.950	1.276	1.274	1.271
Inversiones inmobiliarias	109.841	112.418	112.084	113.929
Inversiones en empresas del Grupo LP	-	186	130	410
Inversiones financieras a largo plazo	31.967	8.366	23.187	2.339
Activos por impuesto diferido	1.123	958	954	885
Activo corriente	**24.844**	**104.902**	**72.928**	**26.511**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	90.707	-	-
Existencias	2.047	481	481	474
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.622	303	295	383
Inversiones en empresas vinculadas	5	204	1.338	-
Inversiones financieras a corto plazo	7.531	7.051	33.084	3.928
Otros activos corrientes	224	216	21	6
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.415	5.940	37.709	21.720
TOTAL ACTIVO	**239.912**	**228.106**	**210.557**	**145.347**

Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este apartado son:

- 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 los ejercicios terminados el 30 de noviembre de 2016, el 30 de noviembre de 2017, el 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2018 no se han producido adiciones ni bajas significativas, excepto por la venta de 3 edificios en el ejercicio 2016.

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

Uso por m^2	**30.11.2016**	**30.11.2017**	**31.12.2017**	**31.12.2018**
Hotelero	21.989	21.989	21.989	21.989
Oficinas	9.234	9.234	9.234	9.234
Comercial	2.651	2.651	2.651	2.651
Total m^2	**33.874**	**33.874**	**33.874**	**33.874**

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de noviembre de 2018, calculadas sobre la base de las tasaciones realizadas por Sociedad de Tasación, S.A. e Ibertasa, S.A., utilizando el método comparativo de mercado, el descuento de flujo de caja y el valor real de transacción asciende a 153.185 miles de euros.

El Grupo ha registrado durante el ejercicio 2018 reversión neta de deterioro de las inversiones por importe de 5.587 miles de euros, habiendo sido de 5.960 miles de euros en el ejercicio finalizado el 30 de noviembre de 2017.

Inversiones inmobiliarias (€`000)	31.12.2017	Adiciones/ Dotaciones	Deterioro	31.12.2018
Coste	**225.400**	**264**	**-**	**225.664**
Terrenos	84.408	-	-	84.408
Construcciones	140.992	264	-	141.256
Amortización acumulada	**(34.106)**	**(4.006)**	**-**	**(38.112)**
Construcciones	(34.106)	(4.006)	-	(38.112)
Deterioro	**(79.210)**	**-**	**5.587**	**(73.623)**
Valor neto	**112.084**	**(3.742)**	**5.587**	**113.929**

Inversiones inmobiliarias (€`000)	30.11.2017	Adiciones/ Dotaciones	Deterioro	31.12.2017
Coste	**225.400**	**-**	**-**	**225.400**
Terrenos	84.408	-	-	84.408
Construcciones	140.992	-	-	140.992
Amortización acumulada	**(33.772)**	**(334)**	**-**	**(34.106)**
Construcciones	(33.772)	(334)	-	(34.106)
Deterioro	**(79.210)**	**-**	**-**	**(79.210)**
Valor neto	**112.418**	**(334)**	**-**	**112.084**

Inversiones inmobiliarias (€`000)	30.11.2016	Adiciones/ Dotaciones	Deterioro	Traspaso a Inm Mat.	Traspasos a Act. NCMV	30.11.2017
Coste	**224.807**	**623**	**-**	**391**	**(421)**	**225.400**
Terrenos	84.438	-	-	391	(421)	84.408
Construcciones	140.369	623	-	-	-	140.992
Amortización acumulada	**(29.795)**	**(3.586)**	**-**	**(391)**	**-**	**(33.772)**
Construcciones	(29.795)	(3.586)	-	(391)	-	(33.772)
Deterioro	**(85.170)**	**-**	**5.960**	**-**	**-**	**(79.210)**
Valor neto	**109.842**	**(2.963)**	**5.960**	**-**	**(421)**	**112.418**

Inversiones financieras a largo plazo

El detalle de inversiones financieras a largo plazo a cierre de los ejercicios 2016, 2017 y 2018 es el siguiente:

Inversiones financieras LP (€`000)	Instrumentos de patrimonio				Otros activos financieros			
	30/11/2016	30/11/2017	31/12/2017	31/12/2018	30/11/2016	30/11/2017	31/12/2017	31/12/2018
Activos disponibles para la venta	3.243	1.158	1.068	1.014	-	-	-	-
Imposiciones a plazo fijo	-	-	-	-	14.023	1.308	1.292	-
Depósitos y fianzas a largo plazo	-	-	-	-	1.650	1.409	1.409	1.325
Créditos con accionistas	-	-	-	-	12.948	4.385	19.311	-
Créditos con empresas asociadas	-	-	-	-	103	106	107	-
Total	**3.243**	**1.158**	**1.068**	**1.014**	**28.724**	**7.208**	**22.119**	**1.325**

Con respecto a los activos disponibles para la venta, el Grupo mantiene inversiones denominadas en dólares estadounidenses y 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 a cierre del ejercicio se reconocen en el patrimonio neto. La Sociedad no tiene instrumentos de cobertura asociados a estos activos.

A fecha 31 de diciembre de 2017 el Grupo mantenía dos imposiciones a plazo fijo por importe de 1.250 y 300 miles de dólares estadounidenses respectivamente, habiendo traspasado la primera de ellas a corto plazo y cancelado la segunda durante el ejercicio 2018.

Activos por impuesto diferido no registrado

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 recurrió 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.

Activos no corrientes mantenidos para la venta

El saldo registrado en noviembre de 2017 corresponde a la totalidad de las sociedades cuyo objeto social es la explotación de estaciones de servicios al haber firmado un contrato de compraventa para vender todas estas sociedades.

El perfeccionamiento de la venta se realizó con fecha 19 de diciembre de 2017 a excepción de un hito que se ha cumplido en el mes de marzo de 2018.

Inversiones financieras a corto plazo

El detalle de inversiones financieras a corto plazo a cierre de los ejercicios 2016, 2017 y 2018 es el siguiente:

Inversiones financieras CP (€`000)	Créditos a empresas				Otros activos financieros			
	30/11/2016	30/11/2017	31/12/2017	31/12/2018	30/11/2016	30/11/2017	31/12/2017	31/12/2018
Imposiciones a plazo fijo	-	-	-	-	7.437	7.051	2.600	3.878
Otros	94	-	30.434	-	-	-	50	50
Total	**94**	**-**	**30.434**	**-**	**7.437**	**7.051**	**2.650**	**3.928**

Las imposiciones a plazo fijo registran a 31 de diciembre de 2018 un depósito mantenido con Caixabank, S.A. por importe de 2.306 miles de euros, con vencimiento 27 de julio de 2019, que devenga un tipo de interés fijo anual del 0%. Este depósito se encuentra pignorado por un aval en cumplimiento de obligaciones de Torimbia por la venta de las acciones y participaciones de las estaciones de servicio. También se incluye en esta partida una imposición a plazo fijo de importe 1.800 miles de dólares estadounidenses, con vencimiento el 25 de julio de 2019 que devenga un tipo de interés fijo anual del 1,6%.

El Grupo registraba 30.434 miles de euros al 31 de diciembre de 2017, que correspondían en su totalidad a diferentes créditos pendientes de cobro por parte de la Sociedad Dominante en relación con la venta de las acciones y participaciones de las sociedades comercializadoras de carburante.

b.2) Pasivo y patrimonio neto:

Estado de situación financiera consolidado: pasivo y patr. neto (€`000)	30.11.2016	30.11.2017	31.12.2017	31.12.2018
Patrimonio Neto	**66.863**	**57.884**	**106.202**	**49.270**
Capital	15.357	15.357	15.357	15.357
Reservas	17.511	46.420	53.885	39.883
Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante	(8.988)	(8.988)	(8.988)	(8.988)
Resultado del ejercicio	43.767	6.271	47.127	4.246
Ajustes por cambio de valor	(784)	(1.176)	(1.179)	(1.228)
Pasivo No Corriente	**141.481**	**127.003**	**99.700**	**94.227**
Provisiones no corrientes	31	335	3.453	2.952
Deudas a largo plazo	139.182	124.730	94.314	89.401
Otros pasivos no corrientes	11	4	4	2
Pasivo por impuestos diferido	2.257	1.934	1.929	1.872
Pasivo Corriente	**31.568**	**43.219**	**4.655**	**1.850**
Pasivos asociados con activos mant venta	-	24.707	-	-
Provisiones corrientes	15	178	173	-
Deudas a corto plazo	23.442	16.805	1.035	1.057
Acreedores empresas del grupo y asociadas	6	7	8	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.090	1.521	3.432	789
Otros pasivos corrientes	15	1	7	4
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**239.912**	**228.106**	**210.557**	**145.347**

Patrimonio Neto:

La información relativa a los fondos propios de Torimbia a 31 de diciembre de 2018 se encuentra descrita en el apartado 2.4.2.

El capital social de Torimbia en los ejercicios terminados en 2016, 2017 y 2018 estaba compuesto por 5.119.074 acciones nominativas de 3 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones se encontraban 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 el 22 de diciembre de 2017 (si bien con fecha 10 de julio de 2019 se despignoraron 198.829 acciones de la totalidad de la autocartera).

Existen restricciones a la distribución de dividendos en relación al contrato de financiación firmado por la Sociedad, 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.

El Grupo posee a 31 de diciembre de 2018 participaciones propias por un importe de 8.988 miles de euros, como consecuencia de la autocartera que posee en la Sociedad y Corporación Mercantil, S.A.

Deudas a largo plazo y corto plazo:

El saldo de las cuentas el epígrafe "deudas a largo plazo" y "deudas a corto plazo" es el siguiente:

Deuda (€`000)	Deuda con ent. cred.				Otros pasivos financieros			
	30/11/2016	30/11/2017	31/12/2017	31/12/2018	30/11/2016	30/11/2017	31/12/2017	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar	137.569	123.195	92.779	87.821	-	-	-	-
Depósitos y fianzas recibidas	-	-	-	-	1.613	1.535	1.535	1.580
Total largo plazo	**137.569**	**123.195**	**92.779**	**87.821**	**1.613**	**1.535**	**1.535**	**1.580**
Débitos y partidas a pagar	23.410	16.773	1.003	1.003	-	-	-	-
Depósitos y fianzas recibidos	-	-	-	-	32	32	32	54
Total corto plazo	**23.410**	**16.773**	**1.003**	**1.003**	**32**	**32**	**32**	**54**
Total	**160.979**	**139.968**	**93.782**	**88.824**	**1.645**	**1.567**	**1.567**	**1.634**

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

Deuda ent, fin. (€`000)	Tipo de operación	Fecha concesión	Fecha vcto.	Nominal disp.	Corto plazo	Largo plazo	Total	Garantía hipotecaria
Banca March	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	38.126	422	37.726	38.148	Sí
Caixabank	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 a 31 de diciembre de 2018				**90.550**	**1.003**	**87.821**	**88.824**	

Durante el mes de diciembre de 2017, dentro del proceso de venta de la totalidad de las acciones y participaciones sociales que el Grupo poseía en sociedades comercializadoras de carburante, la Sociedad procedió a cancelar la totalidad de la financiación mantenida en dicha fecha por importe de 140.212 miles de euros, considerando el principal pendiente además de los intereses devengados durante los días correspondientes de diciembre. Asimismo, se cancelaron la totalidad de las garantías hipotecarias asociadas a la citada financiación que garantizaban las inversiones inmobiliarias del Grupo.

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 de 95.000 miles de euros.

Como garantía de la citada financiación, se constituyeron hipotecas sobre los inmuebles del Grupo, así como prenda sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad y de la sociedad dependiente Corporación Mercantil, S.A.

El tipo de interés asociado a la financiación está referenciado al Euribor más un diferencial de 180 puntos básicos.

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 la firma de la financiación (ratio de cobertura ≥ 120%, ratio LTV ≤ 59%, CapEx máximo de expansión: 650 miles de euros, costes de personal: < 1,5 millones de euros).

A fecha de 31 de diciembre de 2018 la Sociedad ha cumplido con la totalidad de los ratios exigidos.

2.12.2. En el caso de los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de diciembre de 2015 y el 30 de noviembre de 2016 (ver Anexo II del presente Documento Informativo) fueron auditadas por Deloitte, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 1 de diciembre de 2017, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, si bien, incluyó un párrafo de énfasis llamando la atención sobre el fondo de maniobra negativo que registraba la Compañía a 30 de noviembre de 2016.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de diciembre de 2016 y el 30 de noviembre de 2017 (ver Anexo III del presente Documento Informativo) fueron auditadas por Deloitte, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 8 de junio de 2018, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 (ver Anexo V del presente Documento Informativo) fueron auditadas por Deloitte, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 29 de marzo de 2019, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 (ver Anexo IV del presente Documento Informativo) fueron auditadas por Deloitte, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 22 de junio de 2018, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos

La Sociedad se encuentra obligada a distribuir dividendos equivalentes, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMIs, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. De conformidad con la Ley de SOCIMIs y con los estatutos sociales de la Sociedad, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y el dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La obligación de distribuir dividendos, descrita en el párrafo anterior, sólo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios.

En relación con lo anterior, el artículo 20 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece lo siguiente:

"La Sociedad, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponda, distribuirá el beneficio del ejercicio en forma de dividendos de la siguiente forma:

(i) El 100 por cien de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre.

(ii) Al menos el cincuenta (50) por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social principal a los que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, realizadas una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 3.3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, esto es:

> *(a) en el caso de inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad al acogimiento del régimen especial, a partir de transcurrir tres años desde la fecha en que fueron alquilados u ofrecidos en alquiler por primera vez, y en el caso de inmuebles que figuren en el patrimonio antes de dicho acogimiento, desde la fecha del inicio del primerio periodo impositivo de aplicación del régimen especial, siempre que en dicho momento se encuentren arrendados u ofrecidos en arrendamiento; y*
>
> *(b) en el caso de acciones o participaciones, a partir de transcurrir tres años desde su adquisición o, en su caso, tras transcurrir tres años desde el inicio del primer periodo Impositivo de aplicación del régimen especial.*

El resto de los beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo del os tres años posteriores a la fecha de transmisión o, en su defecto, 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 objetos de reinversión se transmitiesen antes del plazo de los tres años siguientes desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez, ene l caso de inmuebles, o desde la fecha de su adquisición. En el caso de acciones o participaciones, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

(iii) Al menos el ochenta (80) por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

La distribución de dividendos deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y el dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Indemnización. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasiones la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración

de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad. El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementando en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

Derecho de compensación. La indemnización será compensada con los dividendos que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

Otras reglas.

(i) En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el presente artículo.

(ii) En la medida en que resulten aplicables, las reglas establecidas en este Artículo serán asimismo aplicables en el supuesto de distribución a los accionistas de cantidades análogas a los dividendos (reservas, etc.)".

Cabe destacar que en fecha 4 de abril de 2019, la Junta Ordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de unos dividendos por importe de 3.511.358€.

2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A continuación, se hace una breve descripción de los dos litigios conocidos por la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo:

Primer litigio:

Procedimiento: Recurso de Apelación 26/2018 ante la Audiencia Provincial Civil de Madrid - Sección Undécima- (procedente del Procedimiento Ordinario nº 1628/2015 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 57 de los de Madrid).

Demandante y parte apelada: Comunidad de Propietarios del Garaje del Edificio nº de Plaza del Descubridor Diego de Ordás de Madrid.

Cuantía: Indeterminada.

Objeto del procedimiento: Reivindicatoria de dominio y negatoria de servidumbre.

Estado actual del procedimiento: dictada sentencia por la Audiencia Provincial —notificada el día 4 de marzo de 2019, por la que se estima el recurso de apelación de Torimbia SOCIMI, S.A. acordando absolverla de los pedimentos deducidos en su contra.

Frente a la antedicha sentencia, la Comunidad de Propietarios ha interpuesto recurso de casación según consta en la reciente diligencia de ordenación dictada por la Audiencia Provincial de Madrid de fecha 21 de mayo de 2019.

Segundo litigio:

En relación con las 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, mencionadas en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo, resaltar que recientemente se ha recibido Resolución del Tribunal Económico Administrativo Central ("TEAC") en la que se estima parcialmente la reclamación presentada, pero sin entrar a valorar las cuestiones de fondo. A tal efecto, la correspondiente resolución ordena a la Inspección, con carácter prioritario al examen de las cuestiones de fondo, a que proceda a comunicar a la Sociedad su derecho a promover la tasación pericial contradictoria y que se conceda nuevo plazo para la interposición del recurso y reclamación económico-administrativa que procedan contra la liquidación.

Adicionalmente, la Sociedad interpuso reclamación económico-administrativa frente actas firmadas en disconformidad en relación al Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2012, encontrándose a la espera de su resolución a la fecha de publicación del presente documento.

Si bien los asesores legales de la Sociedad han considerado que existe una probabilidad superior al 50% de que prosperen sus pretensiones y, por tanto, se reconozca el importe de las bases imponibles pendientes de compensación, en todo caso, aunque se desestimasen las pretensiones de la compañía y se confirmase la regulación inspectora, no conllevarían obligaciones de pago, motivo por el cual la Sociedad no tiene registrado importe alguno asociado a las actas levantadas en disconformidad.

2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo

A continuación, se detalla el estado de resultado integral consolidado de Torimbia a 30 de abril de 2019, comparativa con el mismo periodo del ejercicio anterior. La misma no ha sido auditada ni sometida a revisión limitada:

Estado de resultado integral consolidado (€`000)	30.04.2018	30.04.2019	Variaciación
Importe neto de la cifra de negocios	3.161	2.597	-18%
Otros ingresos de explotación	124	338	173%
Variación de existencias	-	-	-
Gastos de personal	(589)	(398)	-32%
Otros gastos de explotación	(968)	(837)	-14%
Amortización del inmovilizado	(1.344)	(1.346)	0%
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	(1)	-
Otros resultados	(24)	-	-100%
Resultado de explotación	**360**	**354**	**-2%**
Participación en beneficios de sociedades puesta en equiv.	233	67	-71%
Ingresos financieros	215	19	-91%
Gastos financieros	(728)	(692)	-5%
Diferencias de cambio	(39)	-	-100%
Variación del valor razonable en instrumentos fin.	(116)	(136)	17%
Deterioro y resultado por enajenaciones de instr. fin.	2	-	-100%
Resultado financiero	**(433)**	**(742)**	**71%**
Resultado antes de impuestos	**(73)**	**(388)**	**432%**
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Resultado del ejercicio	**(73)**	**(388)**	**432%**
Operaciones interrumpidas	-	-	-
Resultado atribuible Sociedad Dominante	**(73)**	**(388)**	**432%**

Como puede verse por la tabla anterior, durante los primeros cuatro meses de 2019, Torimbia ha disminuido su importe neto de la cifra de negocios un 18% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, hasta 2,6 millones de euros como consecuencia, principalmente, de la reforma que se está realizando sobre el edificio de oficinas de Serrano 88, el cual no cuenta con inquilino desde el 31 de diciembre de 2018. Dada la optimización existente de los otros gastos de explotación, el resultado de explotación a 30 de abril de 2019 se mantuvo en línea con el del mismo periodo del ejercicio anterior.

Adicionalmente, la evolución de la participación en beneficios de sociedades puesta en equivalencia ha variado en - 166 miles de euros de un periodo a otro, alcanzándose un resultado financiero de - 742 miles de euros. Consecuentemente el resultado antes de impuesto ha disminuido hasta – 388 miles de euros a 30 de abril de 2019.

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13) ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento.

2.14.1. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13) y ejercicio en curso

Ejercicio 2016:

Durante el ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2016, no se llevó a cabo ninguna inversión significativa. Las altas de inversiones inmobiliarias fueron de 55 miles de euros.

Ejercicio 2017:

Durante el ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017, no se llevó a cabo ninguna inversión significativa. Las altas de inversiones inmobiliarias fueron de 623 miles de euros. Durante el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 no fueron registradas altas de inversiones inmobiliarias.

Ejercicio 2018:

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, no se llevó a cabo ninguna inversión significativa. Las altas de inversiones inmobiliarias fueron de 264 miles de euros.

Ejercicio en curso:

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de publicación del presente Documento Informativo, la Compañía ha realizado inversiones en el edificio de Serrano 88, que se completarán en 2020, por un importe total aproximado de 9 millones de euros (presupuesto total de las inversiones a realizar hasta 2020).

2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse

A fecha del presente Documento Informativo, Torimbia no tiene comprometida ninguna inversión futura relevante.

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas

2.15.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

"*(…)*

toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la Sociedad y la parte vinculada;

(…)".

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores del Grupo consideran que no existen riesgos que podrían originar pasivos fiscales.

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios del Grupo (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Operación significativa (€`000)	30/11/2017	31/12/2018	30/04/2019
Ingresos	9.935	9.969	2.935
Fondos propios	59.060	50.498	46.507
1% de los ingresos	99	100	29
1% de los fondos propios	591	505	465

Operaciones y saldos con sociedades vinculadas de Torimbia a 30 de noviembre de 2017:

(a) Operaciones y saldos realizados con los accionistas significativos

El detalle de saldos y transacciones con accionistas significativos para el ejercicio de 12 meses terminado el 30 de noviembre de 2017 es el siguiente:

Accionistas (€`000) 30.11.2017	Saldos con accionistas		Operaciones con accionistas
	Créditos y cuentas a cobrar LP	Cuentas a cobrar CP	Ingresos financieros
Luis Fernández-Ordás Abarca	1.922	46	89
Javier Fernández- Ordás Abarca	753	43	70
María del Carmen Fernández- Ordás Abarca	742	43	71
María Cristina Fernández- Ordás Abarca	968	72	71
Varios	-	-	-
Total	**4.385**	**204**	**301**

Durante el ejercicio 2017, Torimbia tenía cuentas corrientes con accionistas por un importe total de 4.385 miles de euros, que generan sus correspondientes ingresos financieros.

(b) Operaciones y saldos realizados con administradores y directivos

El importe total devengado por los miembros del Consejo de Administración, durante el ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017 ascendió a 1.018 miles de euros en concepto de retribuciones.

Durante el ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017 la Sociedad distribuyó un dividendo a algunos integrantes del consejo de administración (accionistas) por un importe de 14.858 miles de euros.

(c) Operaciones y saldos realizados entre personas, sociedades o entidades del grupo

Las operaciones y saldos con sociedades vinculadas en el ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017 son las siguientes:

Operaciones con Grupo (€`000) 30.11.2017	Saldos con sociedades del grupo		
	Créditos y cuentas a cobrar LP	Cuentas a cobrar CP	Cuentas a pagar CP
Thinkproject Iberia, S.L.	106	12	-
Olivarera La Corchuela, S.L.	-	-	6
Ballota Corp, S.L.U.	-	-	-
Hacienda La Falamosa	-	-	-
Total	**106**	**12**	**6**

Las transacciones realizadas entre personas y sociedades del Grupo a 30 de noviembre de 2017 no son significativas.

Operaciones y saldos con sociedades vinculadas de Torimbia a 31 de diciembre de 2018:

(a) Operaciones y saldos realizadas con los accionistas significativos

El detalle de saldos y transacciones con accionistas significativos para el ejercicio de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Accionistas (€`000) 31.12.2018	Operaciones con accionistas		
	Ingresos financieros	Otros ingresos de explotación	Otros gastos de explotación
Luis Fernández-Ordás Abarca	56	3	-
Javier Fernández- Ordás Abarca	42	5	-
María del Carmen Fernández- Ordás Abarca	41	-	-
María Cristina Fernández- Ordás Abarca	102	-	(17)
Varios	-	-	-
Total	**241**	**8**	**(17)**

A cierre del ejercicio 2018, Torimbia no mantenía saldos en cuentas corrientes con accionistas.

(b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

El importe total percibido por los miembros del Consejo de Administración, durante el ejercicio 2018 ascendió a 1.953 miles de euros en concepto de retribuciones.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha distribuido un dividendo a algunos integrantes del consejo de administración (accionistas) por un importe de 61.129 miles de euros.

(c) Operaciones y saldos realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

Las operaciones realizadas entre sociedades vinculadas en el ejercicio 2018 no son significativas.

Operaciones y saldos con sociedades vinculadas de Torimbia a 30 de abril de 2019:

(a) Operaciones y saldos realizadas con los accionistas significativos

No existen saldos ni transacciones con accionistas que sean significativos para el ejercicio de 4 meses terminado el 30 de abril de 2019.

(b) Operaciones y saldos realizadas con administradores y directivos

El importe total devengado por los miembros del Consejo de Administración, durante el ejercicio de 4 meses terminado el 30 de abril de 2019 ascendió a 187 miles de euros en concepto de retribuciones.

(c) Operaciones y saldos realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

Las operaciones realizadas entre sociedades vinculadas en el ejercicio de 4 meses finalizado el 30 de abril de 2019 no son significativas.

2.16. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

No se han incluido estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración

El funcionamiento del órgano de administración de la Sociedad está regulado en el artículo 14 de los Estatutos Sociales. Sus principales características son las que se indican a continuación:

Estructura:

El Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de tres (3) y un máximo de nueve (9) miembros, según determine la Junta General en cada momento. Para ser nombrado consejero no se requiere la calidad de accionista.

Composición:

La composición actual del Consejo de Administración a fecha del presente Documento Informativo es la siguiente:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento
D. Javier Fernández-Ordás Abarca	Presidente y Consejero Delegado	17 de noviembre de 2017
Dña. María Cristina Fernández-Ordás Abarca	Consejero (vocal)	2 de diciembre de 2016
Dña. María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	Consejero (vocal)	2 de diciembre de 2016
Ballota Corp., S.L.U., debidamente representada por D. José María Fernández-Daza Alvear	Consejero (vocal)	6 de noviembre de 2018
D. José Luis Gómez-González	Consejero (vocal)	17 de noviembre de 2017
Dña. María José Zueco Peña	Secretario no consejero	29 de enero de 2015

La sociedad Ballota Corp., S.L.U. está participada al 100% por el accionista D. Luis Fernández-Ordás Abarca. A fecha del presente Documento Informativo cabe resaltar que la Sociedad tiene un reglamento interno de conducta que resuelve los posibles conflictos de interés que pudieran presentarse.

Asimismo, el 29 de enero de 2015 Dña. María José Zueco Peña fue nombrada Secretaria no Consejera del Consejo de Administración de la Sociedad.

Duración del cargo:

De acuerdo con el artículo 14 de los Estatutos Sociales, los consejeros de la Sociedad ejercerán su cargo durante un plazo de cinco (5) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente Junta General o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General.

2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores, de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas

D. Javier Fernández-Ordás Abarca

Licenciado en Derecho por la Universidad C.E.U. San Pablo (Madrid). Actualmente Consejero Delegado de Torimbia y presidente del consejo de administración. Administrador único de Corporación Mercantil. Consejero de Thinkproject Ibérica. También ha sido miembro del consejo de numerosas sociedades entre las que se encuentran Inmolevante, Grupo Gesa y First Data Ibérica.

D. José Luis Gómez González

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid. Censor jurado de cuentas. Asesor Fiscal de varias sociedades cotizadas. Ha sido miembro de la Comisión Fiscal del Colegio de Economistas de Madrid.

Actualmente Consejero de Torimbia. También ha sido miembro del consejo de Inmolevante.

D. José María Fernández-Daza Alvear

Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid (1973-1978) y Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad Complutense de Madrid (1973-1978). Ingresó en el Cuerpo de Abogados del Estado en 1982. Miembro del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid desde 1983. Se incorporó como socio a Clifford Chance en el año 2000 y fue Socio Director del Departamento de Derecho Mercantil de Clifford Chance España entre 2005-2014.

D. María Cristina Fernández- Ordás Abarca

Actualmente Consejera de Torimbia. También ha sido miembro del consejo de numerosas sociedades entre las que se encuentran Inmolevante y Grupo Gesa.

D. María del Carmen Fernández- Ordás Abarca

Cursó estudios de Biología en la Universidad Complutense. Fundadora 2000 del Museo del Prado. Miembro de honor del Museo Thyssen. Miembro de la Fundación Prójimo Próximo. Consejera de Torimbia. También ha sido miembro del consejo de numerosas sociedades entre las que se encuentran Inmolevante y Grupo Gesa.

D. María José Zueco Peña

Licenciada en Derecho por la Universidad de Zaragoza y Máster en Derecho Tributario y Asesoría Fiscal Internacional. Socia responsable del departamento inmobiliario en Ontier hasta que en 2015 fundó junto con Ramón Hermosilla el despacho Ramón Hermosilla Abogados.

Actualmente también desempeña el cargo de Secretario del Consejo de Administración en diferentes sociedades, tanto cotizadas (Talgo) como no cotizadas, dentro de las que se incluye Torimbia.

2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 de los estatutos sociales, el régimen de retribución de los consejeros consistirá en una asignación que se compondrá de los siguientes conceptos:

(i) una asignación fija anual (en metálico o en especie); y

(ii) una retribución variable con indicadores o parámetros generales de referencia.

La cuantía máxima de ambas se decidirá por la Junta General para cada año con validez para los ejercicios que la propia Junta establezca, mediante acuerdo adoptado cumpliendo con los requisitos de quórum y mayorías previstos para las modificaciones estatutarias en la Ley y en los Estatutos.

La retribución podrá ser diferente para cada uno de los Consejeros.

La determinación de la remuneración de cada consejero en su condición de tal corresponderá al consejo de administración, que tendrá en cuenta a tal efecto las funciones y responsabilidades atribuidas a cada consejero, la pertenencia a comisiones del consejo y las demás circunstancias objetivas que considere relevante.

La política de remuneraciones de los consejeros se ajustará en lo que corresponda al sistema de remuneración estatutariamente previsto y se aprobará por la Junta General de Accionistas al menos cada tres años como punto separado del orden del día.

Sin perjuicio de su condición de administrador, cualquiera de las personas que ocupen tal condición podrá ser designado para el desempeño de funciones directivas, incluso para el cargo de Director General o Consejero Delegado.

La retribución del cargo de consejero será compatible e independiente de las retribuciones salariales, indemnizaciones, pensiones, servicios profesionales o compensaciones de cualquier clase a las que pudieran tener derecho aquellos miembros del Órgano de Administración, que mantengan con la sociedad una relación laboral especial o común, por el desempeño de funciones de naturaleza distinta de las propias de su condición de consejeros, que, en su caso, desempeñen para la Sociedad, sometiéndose las mismas al régimen laboral, de arrendamiento de servicios o de otro tipo que les fuera legalmente aplicable en función de su naturaleza.

El Presidente y los vocales del Consejo de Administración percibirán desde el día 1 de mayo de 2018, en concepto de remuneración fija bruta anual un total de 511.700 euros.

Para el resto de ejercicios se fijó una remuneración fija bruta anual total de 470.450 euros más un variable para el Presidente del Consejo de Administración que se determinará en diciembre de cada ejercicio por el Consejo de Administración.

2.18. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica).

A fecha del presente Documento Informativo, el Grupo cuenta con 11 empleados (incluyendo al CEO). La totalidad de la plantilla tiene su puesto de trabajo en Madrid.

Se indica a continuación la distribución de los empleados:

- Director Financiero: supervisión del departamento financiero y gestión de la cartera de inmuebles.

- Departamento financiero y gestión de cartera: 4 empleados el área de Administración Contabilidad, Auditoría, Finanzas Corporativas, Comercialización y Gestión de la cartera de inmuebles, 3 empleados en funciones de soporte.

- Departamento de obras y mantenimiento: 2 empleados con funciones de supervisión de las obras y proveedores de las mismas y gestión de los proveedores de mantenimiento en cada uno de los inmuebles.

2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Asimismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social

A fecha del presente Documento Informativo, Torimbia cuenta con 24 accionistas y 245.413 acciones en autocartera (incluye 46.584 acciones de Corporación Mercantil, S.A.U).

Torimbia cuenta con 4 accionistas con participación directa superior al 5% del capital social, con una participación valorada en 131.538 miles de euros. De esta manera, la Sociedad cumple con el requisito de difusión en el momento de su incorporación al MAB. A continuación, se muestra la tabla resumen de los accionistas de la Sociedad:

Accionistas	Participación	Nº de acciones	Valoración (€)
Dña. María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	26,94%	1.378.823	37.779.750
D. Javier Fernández-Ordás Abarca	26,26%	1.344.066	36.827.408
D. Luis Fernández-Ordás Abarca	22,13%	1.132.856	31.040.254
Dña. María Cristina Fernández-Ordás Abarca	18,46%	944.922	25.890.863
Otros accionistas	1,43%	72.994	2.000.036
Autocartera	4,79%	245.413	6.724.316
Total	**100%**	**5.119.074**	**140.262.628**

A la fecha del presente Documento Informativo, la participación directa de los consejeros con un porcentaje superior al 1% es del 71,7%, correspondiendo a D. Javier Fernández-Ordás Abarca, Dña. María Cristina Fernández-Ordás Abarca y Dña. María del Carmen Fernández-Ordás Abarca.

198.829 acciones de la totalidad de la autocartera y las correspondientes a los accionistas minoritarios no se encuentran pignoradas, habiendo firmado una póliza de despignoración con las entidades financieras Banca March y Caixabank.

2.20. Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del Capital circulante (Working Capital) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB.

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 6/2018, de 24 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB (ver Anexo VIII del presente Documento Informativo).

2.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración ha aprobado con fecha 18 de junio de 2019 un Reglamento Interno de Conducta, si bien según el reciente Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera, que modifica la redacción del artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores, no es obligatorio remitirlo a la CNMV.

El Reglamento Interno de Conducta regula, entre otras cosas, la conducta de los administradores y directivos en relación con el tratamiento, uso y publicidad de la información privilegiada. El Reglamento Interno de Conducta aplica, entre otras personas, a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a los directivos y empleados de sociedades que realicen actividades para la Sociedad de gestión de activos, desarrollo de proyectos o gestión de la propiedad que tengan acceso a información privilegiada y a los asesores externos que tengan acceso a dicha información privilegiada.

El Reglamento Interno de Conducta, está disponible en la página web de la Sociedad (www. torimbia.es.)

2.23. Factores de riesgo

Además de toda la información expuesta en este Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de Torimbia, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Estos riesgos no son los únicos a los que el Grupo podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

2.23.1. Riesgos operativos y de valoración

2.23.1.1. Concentración geográfica

Desde el punto de vista de la diversificación 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.

2.23.1.2. Accionistas de referencia

Los cuatro accionistas de referencia de la Sociedad son hermanos entre sí por lo que, actuando a nivel de unidad familiar, a fecha del presente Documento, controlan directamente el 93,78% de la Sociedad. Los potenciales nuevos accionistas deberán considerar que, mientras los accionistas de referencia actúen como una unidad familiar, muy difícilmente podrán influir en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración. Por lo tanto no se puede asegurar que los intereses de los cuatro hermanos accionistas de referencia coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad.

2.23.1.3. Dependencia significativa de NH Hoteles

La Sociedad genera ingresos esencialmente como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler de sus inmuebles. A 31 de diciembre de 2018, del total de la cartera de activos de la Sociedad, el 41,3% de los ingresos provenía de los contratos de

arrendamiento con NH y el 87% de los 4 principales clientes, lo que supone una gran dependencia en la generación de ingresos. A pesar de tener vigentes contratos de larga duración con NH esta baja diversificación de clientes supone un riesgo para la Sociedad en caso de impago de las rentas o de verse afectada la relación contractual y, por lo tanto, podría afectar negativamente la situación financiera, los resultados o valoración de ésta. No obstante, dadas las características de los inmuebles, no se prevé que exista un riesgo alto por falta de interés de potenciales inquilinos en el mercado.

2.23.1.4. Riesgos asociados a la valoración

Para la fijación de precio de referencia, el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado en consideración el informe de valoración de las acciones de Gesvalt de fecha 21 de junio de 2019. En dicho informe de valoración, Gesvalt ha contemplado hipótesis relativas, entre otras, al grado de ocupación de los inmuebles, la futura actualización de las rentas y la rentabilidad de salida estimada, con las que un potencial inversor podría no estar de acuerdo. En caso de que los elementos subjetivos empleados en el cálculo evolucionaran negativamente, la valoración de los activos del Grupo sería menor y consecuentemente podría verse afectada la situación financiera, los resultados o la valoración del Grupo.

Adicionalmente, dada la vocación patrimonialista de la Sociedad, no se ha estimado el impacto (cálculo de impuestos diferidos) que pudiera tener la aplicación del artículo 12.1.c) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, en virtud del cual, la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen de SOCIMI, realizada en periodos en que es de aplicación dicho régimen, 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 gravan aplicando el tipo de gravamen (25%) y el régimen tributario general del Impuesto sobre Sociedades (en caso de que la Sociedad vendiera algún activo, sería de aplicación este impuesto para la parte de plusvalía asignada a los años transcurridos entre la adquisición del activo y la entrada de la Sociedad en el régimen de SOCIMI). En el hipotético caso de que la Sociedad decidiera vender todos los activos a fecha del informe de valoración, el impacto negativo de este ajuste sobre la valoración societaria (considerando las bases imponibles negativas existentes) estaría en el entorno de los 9 millones de euros, coste fiscal que podría minorarse en aproximadamente 2 millones de euros como consecuencia del devengo del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) que se comenta a continuación.

Finalmente, resaltar que dada la vocación patrimonialista de la Sociedad tampoco se ha tenido en consideración un ajuste derivado del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), apuntado anteriormente, latente sobre los activos inmobiliarios, al no estar sujeto a exención alguna en el régimen de SOCIMI. En el hipotético caso de que la Sociedad decidiera vender todos los activos, el impacto negativo de este ajuste sobre la valoración societaria estaría en el entorno de los 8 millones de euros.

2.23.1.5. Riesgos de cambios normativos

La actividad de Torimbia está sometida a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, entre otras, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales y autonómicas pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos.

Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar al Grupo a modificar sus planes, proyecciones o incluso a la gestión de sus inmuebles y, por tanto, a asumir costes adicionales, lo que podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración del Grupo.

2.23.1.6. Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de cobertura insuficiente bajo los seguros

Torimbia está expuesta a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por incumplimientos contractuales, incluyendo incumplimientos por error u omisión de la propia Sociedad o de sus profesionales en el desarrollo de sus actividades. Asimismo, los activos inmobiliarios que adquiera la Sociedad están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo la Sociedad incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de daños producidos en cualquiera de los activos de los que Torimbia fuese propietario.

Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien se entiende que cumplen los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada, podrían no proteger adecuadamente al Emisor de las consecuencias y responsabilidades derivadas de las anteriores circunstancias, incluyendo las pérdidas que pudieran resultar de la interrupción del negocio.

Si el Emisor fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por los seguros contratados por Torimbia, que superen los importes asegurados, que tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente a los resultados de explotación y a la situación financiera de la Sociedad.

2.23.1.7. Riesgos de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

Torimbia podría verse afectado por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrolla el Grupo. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses del Grupo, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración del Emisor (ver apartado 2.12.4 del presente Documento Informativo).

2.23.1.8. Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política.

En consecuencia, aunque las cuentas anuales de Torimbia sean auditadas anualmente, se realicen trabajos de *due diligence* legal y fiscal en cada una de las adquisiciones que lleve a cabo el Grupo, así como valoraciones periódicas y estudios de mercado de manera regular, verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no se puede asegurar que, una vez adquiridos los activos inmobiliarios, no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que el valor de sus activos pudiera verse reducido y podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

2.23.2. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés

2.23.2.1. Nivel de endeudamiento

A 31 de diciembre de 2018 el ratio LTV de Torimbia individual ascendía a 39%, considerando el valor de los activos a 30 de noviembre de 2018, así como la deuda financiera y 3 millones de euros de caja de reserva del balance de situación individual auditado. Una posible disminución del valor de los activos del Grupo podría incrementar el LTV.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Torimbia.

La financiación del Grupo se encuentra sujeta a cláusulas de cumplimiento de ciertas obligaciones financieras objeto de la financiación (ratio de cobertura ≥ 120%, ratio LTV ≤ 59%, CapEx máximo de expansión: 650 miles de euros, costes de personal: < 1,5 millones

de euros). Si estas cláusulas fuesen incumplidas, el Grupo se vería obligado a amortizar anticipadamente la deuda.

2.23.2.2. Riesgo de subida de tipos de interés

El Grupo tenía una deuda con entidades de crédito por un importe total de 88.824 miles de euros a 31 de diciembre de 2018. De este importe, su totalidad devenga un tipo de interés que contempla una parte fija más un variable (Euribor + 180 puntos básicos), estando de esta manera expuesta al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja del Grupo.

2.23.2.3. Riesgo de ejecución de la hipoteca existente sobre parte de los activos inmobiliarios de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo todos los activos inmobiliarios propiedad del Grupo se encuentran hipotecados a favor de las entidades financieras, Banca March y Caixabank, que conforman el préstamo sindicado y las acciones de la Sociedad (excepto 198.829 acciones de la totalidad de la autocartera y las que son propiedad de los accionistas minoritarios) y de Corporación Mercantil, S.A. están bajo prenda. En caso de que el Grupo incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados del Grupo pasarían a ser de su propiedad.

2.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario

2.23.3.1. Ciclicidad del sector

El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés.

Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Grupo.

2.23.3.2. Riesgo de competencia

Las actividades en las que opera Torimbia se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras sociedades especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que Torimbia compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio de Torimbia.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios.

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor. Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente el desarrollo futuro de sus actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

2.23.3.3. Grado de liquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que el Grupo quisiera desinvertir parte de su cartera de activos, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a Torimbia a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

2.23.4. Riesgos ligados a las acciones

2.23.4. 1. Riesgo de falta de liquidez

Las acciones de Torimbia nunca han sido objeto de negociación en un mercado multilateral (sí, durante varios años en la Bolsa de Madrid con la denominación de Inmolevante, S.A.), por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que el valor de inversión en el Grupo puede aumentar o disminuir.

2.23.4.2. Evolución de la cotización

Los mercados de valores a la fecha del presente Documento Informativo tienen una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de Torimbia.

Factores tales como fluctuaciones en los resultados del Grupo, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o

internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas del Grupo, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de Torimbia.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en Torimbia puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de ésta.

2.23.4.3. Free-float limitado

A fecha del presente Documento Informativo, 20 accionistas con una participación en el capital inferior al 5% son propietarios de 72.994 acciones, que representan un 1,43 % del capital social de Torimbia con un valor total estimado de mercado de 2.000.035,60 euros.

No obstante aunque se estima que las acciones de Torimbia tendrán una reducida liquidez, con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular del MAB 2/2018 sobre SOCIMIs, Torimbia ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 150.000 euros en efectivo y 5.475 acciones de la Compañía con un valor estimado de mercado total de 150.015 euros considerando el precio de referencia por acción de 27,40 euros. Dichas acciones representan un 0,1 % del capital social de Torimbia.

2.23.5. Riesgos fiscales

2.23.5.1. Cambios en la legislación fiscal podrían afectar de manera negativa a la Sociedad

Torimbia optó por el régimen fiscal especial de SOCIMI el 5 de septiembre de 2018 a través del correspondiente acuerdo de la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad y notificó dicha opción a las autoridades tributarias el 18 de septiembre del mismo año.

Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMI (que, en general, establece un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades) es relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presentan las SOCIMIs actualmente existentes ha requerido de mucha interpretación por parte de la administración tributaria, a través de consultas tributarias escritas, aunque no existe ninguna sentencia de los tribunales sobre la materia de la que se tenga conocimiento. Por tanto, cualquier modificación (incluyendo modificaciones en la interpretación) de la normativa española relativa al régimen de SOCIMIs y, en general, de la normativa fiscal, podría implicar el establecimiento de nuevos impuestos o el incremento de los tipos impositivos vigentes, siendo posible, además, que se introduzcan nuevos requisitos en el futuro al respecto de los requisitos exigibles para la aplicación del régimen de SOCIMI (incluyendo modificaciones en la interpretación de los hoy vigentes). Los inversores deberán, por tanto, tener en cuenta que no puede garantizarse que la Sociedad pueda continuar o mantener el estatus de SOCIMI a efectos fiscales españoles, lo que podría

tener un efecto material adverso en la situación financiera y patrimonial, el negocio, las perspectivas y los resultados de explotación de la Sociedad.

2.23.5.2. La aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs exige el cumplimiento obligatorio de determinados requisitos

El Grupo podrá llegar a estar sujeto a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

En particular, respecto a esta cuestión de la tributación mínima del socio, la doctrina emitida por la DGT considera que debe analizarse la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

Finalmente, a la hora de valorar esa tributación mínima, tratándose de accionistas no residentes fiscales en España debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el accionista no residente fiscal en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

No obstante, cuanto antecede, los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los Socios Cualificados a favor del Grupo con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados del Grupo. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de Socios Cualificados. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, el Grupo tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a los Socios Cualificados que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte del Grupo.

2.23.5.3. La aplicación del régimen de SOCIMIs en sede de la Compañía puede conllevar la tributación de las ganancias del capital obtenidas por algunos inversores con motivo de la transmisión de sus acciones

Como consecuencia de la aplicación del régimen de SOCIMIs por parte de Torimbia, de acuerdo con la normativa vigente de SOCIMIs, los inversores residentes personas jurídicas contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades (o no residentes con establecimiento permanente contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes) que ostenten de manera ininterrumpida durante un año una participación de, al menos, el cinco (5) por ciento en el capital de una SOCIMI (o el valor de adquisición de dicha participación supere los 20 millones de euros), no tienen derecho a aplicar la exención para evitar la doble imposición sobre rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes en territorio español por estar así expresamente establecido en la Ley de SOCIMIs (como tampoco lo tienen el resto de inversores residentes personas jurídicas).

2.23.6. Otros Riesgos

2.23.6.1. Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs

El Grupo podría dejar de beneficiarse del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.

e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que el Grupo pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en las Inversiones Aptas (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs implicará que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

2.23.6.2. Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por el Grupo dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que el Grupo genere beneficios, pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si el Grupo no tuviera suficiente caja, esta podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, el Grupo podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas del Grupo.

Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización por parte de aquellos accionistas del Grupo que con una participación igual o superior al 5% cuya tributación, en su respectiva jurisdicción sobre los dividendos recibidos sea inferior a un tipo del 10%, a favor del Grupo con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMIs tenga un impacto negativo en los resultados del Grupo. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de determinados inversores. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, el Grupo tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a dichos accionistas que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte del Grupo. Asimismo, el pago de dividendos en especie (o la implementación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) podría dar lugar a la dilución de la participación de aquellos accionistas que percibieran el dividendo de manera monetaria.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación

Con fecha 18 de junio de 2019 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de Torimbia representativas de su capital social en el MAB-SOCIMI.

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Torimbia está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 15.357.222 euros, representado por 5.119.074 acciones nominativas de tres euros de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

El Grupo conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMI, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

Se hace constar expresamente que no se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

A fecha del presente Documento Informativo, el Grupo cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 2/2018 dado que cuenta con 20 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital social del Grupo, que en su conjunto poseen 72.994 acciones, con un valor estimado de mercado de aproximadamente 2.000.035,60 euros considerando el precio de referencia por acción de 27,40 euros, y, por tanto, superior a 2.000.000 euros establecidos por dicha Circular.

El detalle del accionariado es el siguiente:

Accionistas	Participación	Nº de acciones	Valoración (€)
Dña. María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	26,94%	1.378.823	37.779.750
D. Javier Fernández-Ordás Abarca	26,26%	1.344.066	36.827.408
D. Luis Fernández-Ordás Abarca	22,13%	1.132.856	31.040.254
Dña. María Cristina Fernández-Ordás Abarca	18,46%	944.922	25.890.863
Otros accionistas	1,43%	72.994	2.000.036
Autocartera	4,79%	245.413	6.724.316
Total	**100%**	**5.119.074**	**140.262.628**

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de Torimbia es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital, el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de Torimbia están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus Entidades Participantes. Todas las acciones de Torimbia son nominativas, pertenecen a una misma clase y serie y están íntegramente suscritas y desembolsadas. Asimismo, todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad tienen asignados los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

Las acciones de Torimbia están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de Torimbia son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

a) Derecho a percibir dividendos

Todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones. La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMIs en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como se detalla en el apartado 2.12.3.

b) Derecho de asistencia, representación y voto

Todas las acciones de Torimbia confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas de la Sociedad y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de Torimbia.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Junta General de Accionistas, el artículo 13 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece que podrán asistir a la Junta General de Accionistas los titulares de acciones, cualquiera que sea su número que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco (5) días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la Junta General de Accionistas.

Los Estatutos prevén la posibilidad de asistir por medios a distancia a las juntas generales, por los medios y en las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales.

Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por otra persona, aunque ésta no sea accionista.

c) Derecho de suscripción preferente

Todas las acciones de Torimbia confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de Torimbia confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

d) Derecho de información

Las acciones representativas del capital social de Torimbia confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en la Ley de Sociedades de Capital.

3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI

No existen restricciones estatutarias a la libre transmisibilidad de las acciones.

No obstante lo anterior, serán de aplicación las restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones previstas en la legislación aplicable y, en particular, en la Ley de Sociedades de Capital y en la Circular del MAB 2/2018 relativas a: (i) acciones nuevas emitidas en virtud de un aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; y (ii) ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control (entendido como la adquisición por un accionista determinado de una participación superior al 50% del capital de Torimbia).

3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

La Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de acciones o que afecte al derecho de voto, y tampoco es conocedora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

De conformidad con el artículo 1.7 del Apartado Segundo de la Circular del MAB 2/2018 sobre SOCIMI, 4 accionistas de la Sociedad, con porcentajes de participación superiores al 5 %, han adquirido el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro de los doce meses siguientes a la incorporación de Torimbia en el MAB. Este compromiso también ha sido adquirido por los administradores y consejeros. Se exceptúan de este compromiso aquellas acciones que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez u otras que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad

Con fecha 18 de junio de 2019, los accionistas de la Sociedad adoptaron las decisiones necesarias para adaptar los estatutos sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (en particular, por la Regulación del MAB relativa a las SOCIMI) en lo relativo a:

a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad conforme a la redacción del artículo 8 de los Estatutos Sociales cuya redacción literal es la siguiente:

ARTÍCULO 8º.- TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES

"3. No obstante, lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

4. Asimismo, accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."

b) Las obligaciones de comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales, conforme a lo dispuesto en el artículo 6 y 11 de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

"ARTÍCULO 6.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS.

1. El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del cinco (5) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.

2. Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del uno (1) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.

3. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo."

"ARTÍCULO 11.- PUBLICIDAD DE LOS PACTOS PARASOCIALES

1. El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren, de conformidad con lo establecido en la Ley.

2. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

3. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo."

c) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación en el MAB conforme al artículo 10 de los estatutos sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

"ARTÍCULO 10.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN

1. Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

2. La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil."

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General

La Junta General de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

La Junta General quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión.

Reglas generales:

La Junta General se rige por lo dispuesto en la normativa aplicable, Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General que completa y desarrolla la regulación legal y estatutaria en las materias relativas a su convocatoria, preparación celebración y desarrollo, así como en el ejercicio de los derechos de información, asistencia, representación y voto de los accionistas. El Reglamento de la Junta General de Accionistas deberá ser aprobado por ésta.

La Junta General Ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para, en su caso, aprobar la gestión social, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

Toda junta que no sea la prevista en el párrafo anterior tendrá la consideración de Junta General Extraordinaria.

Cada Junta elegirá entre los socios la persona que actuará de Presidente y de Secretario de la Junta.

El Presidente de la Junta dirigirá las reuniones, dará la palabra a los socios que lo soliciten por el tiempo que estime pertinente y formulará las propuestas que se someten a votación, indicando el resultado de las votaciones.

Convocatoria:

Todas las Juntas se convocarán mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en el artículo 11 bis de la Ley de Sociedades de Capital por lo menos un mes entre la fecha de convocatoria y la fecha fijada para su celebración. Mientras no conste la creación, inscripción y publicación de la referida web, la convocatoria se publicará en el "Boletín Oficial del Registro Mercantil" y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social.

Las segundas convocatorias de las Juntas, Ordinarias o Extraordinarias, podrán hacerse al mismo tiempo que se anuncia la primera; y la Junta podrá celebrarse en el día fijado para la segunda convocatoria, si en la primera no hubo concurrencia suficiente, siempre que entrega las dos reuniones anunciadas haya un intervalo mínimo de veinticuatro horas.

Deberán, asimismo, convocarla cuando lo solicite un número de socios titular de, al menos, un cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la junta. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse dentro de los dos meses días siguientes a la fecha en que se hubiese requerido notarialmente a los administradores para convocarla debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud. Los administradores confeccionarán el orden del día, incluyendo necesariamente los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

Los accionistas que representen un 5% del capital social pueden solicitar, dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria, la publicación de un complemento de la convocatoria incluyendo uno o más puntos en el orden del día, complemento que deberá publicarse con al menos quince días de antelación a la fecha de celebración de la Junta General.

Asistencia:

Será requisito esencial para asistir que el accionista acredite anticipadamente su legitimación, para lo cual tendrá que tener inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la junta. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho les acredite como accionistas.

Podrá asistirse a la Junta General bien acudiendo al lugar en que vaya a tener lugar, bien a otros lugares conectados con aquél por sistemas telemáticos que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes, concurrentes, independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto en tiempo real.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque ésta no sea accionista.

La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley para el ejercicio del derecho de voto a distancia y con carácter especial para cada junta.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la Junta del representado tendrá valor de revocación.

Se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable en lo que respecta a la solicitud pública de representación.

Quórum:

La Junta General quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren a la reunión, presentes o representados, accionistas que posean, al menos, el 25% del capital social con derecho de voto.

En segunda convocatoria, quedará válidamente constituida cualquiera que sea el porcentaje con derecho de voto presente o representado.

Sin perjuicio de lo anterior, y conforme al artículo 194 de la Ley de Sociedades de Capital, para para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% por ciento del capital suscrito con derecho de voto.

En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia de accionistas que representen el 25% de dicho capital.

Deliberación y adopción de acuerdos:

El Presidente someterá a deliberación de los accionistas los asuntos incluidos en el orden del día y dirigirá el debate, de tal forma que una vez que el asunto se halle suficientemente debatido lo someterá a votación.

Cada acción confiere a su titular el derecho a emitir un voto y los acuerdos se adoptarán por mayoría del capital, presente o representado, salvo en aquellos supuestos en los que la ley o los estatutos requieran una mayoría superior.

En este sentido, y conforme al artículo 201 de la Ley de Sociedades de Capital, para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente los acuerdos previstos en el artículo 194 de la referida ley (los identificados en el apartado anterior sobre el Quorum), si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta cuando en segunda convocatoria concurran accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50%.

Actas:

El acta de la Junta General debe ser aprobada en cualquiera de las formas previstas en la normativa aplicable. El Consejo de Administración puede requerir la presencia de Notario para que levante acta de la Junta General (en cuyo caso el acta no necesitará ser aprobada), y estará obligado a requerir la presencia de Notario cuando lo soliciten (al menos con cinco días de antelación a la fecha de celebración de la Junta General) accionistas que representen al menos el 1% del capital social.

Una vez aprobada el Acta por cualquiera de los medios que establece la Legislación vigente, y salvo que la propia Junta hubiere dispuesto otra cosa, la formalización en instrumento público de los acuerdos sociales corresponde a las personas que tengan facultades para certificarlos. También podrá realizarse por cualquiera de los miembros del Consejo de Administración, sin necesidad de delegación expresa.

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 25 de junio de 2019, Torimbia formalizó un contrato de liquidez (el "**Contrato de Liquidez**") con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (en adelante, el "**Proveedor de Liquidez**").

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de Torimbia mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de Torimbia 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 objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.*

El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de Torimbia instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la Sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales."

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación previstos para el Grupo, atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular del MAB 7/2017.

Torimbia se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 150.000 euros en efectivo y 5.475 acciones de Torimbia equivalente a 150.015 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato de Liquidez respecto al Grupo.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni del Grupo instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante del Grupo que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que el Grupo no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

El contrato de liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de Torimbia en el Mercado Alternativo Bursátil y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por Torimbia al MAB.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2018, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 11 de abril de 2018 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden en función de la Circular 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La sociedad, Renta 4 Banco, S.A. y Renta 4 Corporate declaran que, a la fecha, no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado, Proveedor de Liquidez y Entidad Agente descrito anteriormente.

5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de Torimbia en el MAB:

(i) Savills Aguirre Newman, S.A., ha emitido un informe de valoración con fecha mayo de 2019 de los activos propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018. Dicho informe se adjunta en el Anexo VI del presente Documento Informativo.

(ii) Gesvalt Sociedad de Tasación S.A., ha emitido un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad con fecha 21 de junio de 2019. Dicho informe se adjunta en el Anexo VII del presente Documento Informativo.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Torimbia en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- R. Hermosilla Gimeno Abogados, S.L.P, con N.I.F. B87156311 y domicilio en calle Conde de Aranda 1, 28001, Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal y ha realizado un informe de due diligence societaria y de activos.

- BDO Auditores SLP, con N.I.F. B82387572 y domicilio en Calle Rafael Calvo, 18, 28010 Madrid ha realizado un informe de due diligence financiera.

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs

A LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

DELEGACIÓN DE MADRID

ADMINISTRACIÓN DE GUZMÁN EL BUENO

C/ Guzmán el Bueno, 139
CP 28003 Madrid

COMUNICACIÓN DE OPCIÓN POR EL RÉGIMEN ESPECIAL DE TRIBUTACIÓN PARA LAS SOCIMI EN EL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

D. Javier Fernandez-Ordas Abarca, con N.I.F. numero 05.202.931-D y D. Jose Luis Gomez Gonzalez, con N.I.F. numero 01.387.678-L, ambos con el domicilio fiscal en Madrid, Paseo del Pintor Rosales, número 18, actuando en nombre y representación de la mercantil Torimbia, S.A., provista de número de identificación fiscal A-28.183.713 y con domicilio a efectos de notificaciones en Madrid, Paseo del Pintor Rosales, número 18, en virtud de representación que se adjunta al presente escrito como **Documento Anexo I**, ante esta Delegación comparecen y como mejor proceda en derecho,

EXPONEN

PRIMERO. - Que de conformidad con lo establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "Ley 11/2009"), es la voluntad de Torimbia, S.A. acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI establecido en esta Ley desde el periodo impositivo iniciado en fecha 1 de enero de 2018 en adelante, tal y como se acordó en la junta general de accionistas en fecha 5 de septiembre de 2018.

Se adjunta documentación acreditativa del referido acuerdo como **Documento Anexo II**.

SEGUNDO.- Que, por todo cuanto antecede, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 8 y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009, con anterioridad al plazo de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo, se comunica a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria que según el domicilio fiscal de la Sociedad corresponde, la opción por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades del régimen fiscal especial citado para el período impositivo inmediato que finalice con posterioridad a esta comunicación y en los sucesivos que concluyan antes de que, en su caso, se comunique la renuncia al mismo.

Y en virtud de lo expuesto,

SOLICITAN

Que, teniendo por presentado este escrito junto con toda la documentación que se acompaña, se sirva admitirlo a todos los efectos y, en su virtud, se tenga por efectuada la comunicación a que se refiere el artículo 8 de la Ley 11/2009, con la finalidad de que la Sociedad disfrute del régimen fiscal especial regulado en esta Ley desde el periodo impositivo iniciado el 1 de enero de 2018, en adelante.

En Madrid, a 14 de septiembre de 2018

Fdo.: D. Javier Fernández-Ordás Abarca

Fdo.: D. José Luis Gómez González

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE694039152018
Fecha: 18-09-2018
Hora: 14:26:23
Vía de entrada: Internet

Datos del trámite

Trámite: GC232 - Presentar solicitud o comunicación
Procedimiento: GC23 - Beneficios fiscales de carácter no rogado
Asunto: Comunicación Opción Régimen SOCIMI

Datos del interesado

NIF: A28183713
Nombre / Razón social: TORIMBIA SA

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tipo	Tamaño (bytes)	Huella electrónica (SHA-1)	Código seguro de verificación (CSV)
1	Comunicación Opción Régimen SOCIMI.pdf	COMUNICACION OPCION REGIMEN SOCIMI PDF	200 - Otros documentos	178788	3C69AEBD7E56F04FED97E8F77F5C21224AE8528B	S5F4NYMFVCSCR7FC
2	Anexo I.pdf	ANEXO I PDF	200 - Otros documentos	3454905	6835ACD493D8886971BB9B5B2E3D48CFF93396A1	8DHA6E5G6865F8N2
3	Anexo II.pdf	ANEXO II PDF	200 - Otros documentos	1181666	E1473ED768B38FB7B497C2B23B6DFB697F2E1366	TP3YG9TKTRW8BA3Q

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante **Código Seguro de Verificación XET6UH9Q457GY969** en https://www.agenciatributaria.gob.es.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

ANEXO II Cuentas anuales consolidadas junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2016

Torimbia, S.A. (anteriormente denominada "Inmolevante, S.A") y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2016 e Informe de Gestión Consolidado, junto con el informe de Auditoría Independiente

Deloitte.

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de Torimbia, S.A. (anteriormente denominada "Inmolevante, S.A."):

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Torimbia, S.A. (anteriormente denominada "Inmolevante, S.A.") (en adelante la "Sociedad Dominante") y sociedades dependientes (en adelante "el Grupo") que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de noviembre de 2016 y el estado del resultado integral consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2016 adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de Torimbia, S.A. (anteriormente denominada "Inmolevante, S.A.") y Sociedades Dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria consolidada del ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2016 adjunta, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de unas cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Torimbia, S.A. (anteriormente denominada "Inmolevante, S.A.") y Sociedades Dependientes al 30 de noviembre 2016, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre lo indicado en las Notas 2.9, 14.1 y 25 de la memoria consolidada adjunta, en las que se indica que el Grupo presenta al 30 de noviembre de 2016 un fondo de maniobra negativo por importe de 6,7 millones de euros, debido principalmente a los vencimientos de deuda financiera que figuran clasificados en el corto plazo. En este sentido, el 27 de julio de 2017 la Sociedad Dominante firmó un acuerdo de espera (stand still) con las principales entidades financieras acreedoras, con el objetivo de poder alcanzar un acuerdo que permitiera la formalización de una nueva financiación. Dicho acuerdo de espera ha sido prorrogado con fecha 30 de octubre de 2017, y tiene vencimiento el 15 de diciembre de 2017. Adicionalmente con fecha 28 de julio de 2017, la Sociedad Dominante alcanzó un acuerdo de compraventa de ciertas sociedades dependientes cuyo objeto social es la distribución de combustibles y carburantes con un tercero. Dicho acuerdo está sujeto a determinadas cláusulas suspensivas, entre las que se encontraba la autorización por parte de la Autoridad de control de concentraciones para la ejecución de la transacción. Dicha autorización ha sido aprobada por la Sala de Competencia de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia con fecha 30 de noviembre de 2017.

Los administradores de la Sociedad Dominante estiman que la totalidad de las condiciones suspensivas se cumplirán y se producirá la compraventa de las participaciones con anterioridad a la fecha máxima de prórroga del acuerdo de compraventa que se cumple el 31 de diciembre de 2017, y que las entidades financieras prorrogarán si es necesario el acuerdo de espera hasta el perfeccionamiento de la citada compraventa, obteniendo el Grupo la liquidez necesaria para poder hacer frente a los vencimientos aplazados y renegociar la deuda financiera que presenta en el estado de situación financiera consolidado adjunto. Por esta razón han formulado las cuentas anuales consolidadas bajo el principio de gestión continuada. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado del ejercicio 2016 adjunto contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación de la Torimbia, S.A. (anteriormente denominada "Inmolevante, S.A.") y Sociedades Dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Grupo.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C Nº S0692

Pablo Hurtado March

1 de diciembre de 2017

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

DELOITTE, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/36773
COPIA

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

Torimbia, S.A. (anteriormente denominada "Inmolevante, S.A.") y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2016 e Informe de Gestión Consolidado

TORIMBIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2016

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
ACTIVO NO CORRIENTE:		**215.068**	**257.371**
Activo intangible-	**Nota 6**	**3.187**	**3.349**
Fondo de comercio		3.089	3.089
Otro inmovilizado intangible		98	260
Inmovilizado material-	**Nota 7**	**68.950**	**71.019**
Terrenos y construcciones		67.052	69.054
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.337	1.866
Inmovilizado en curso y anticipos		561	99
Inversiones inmobiliarias	**Nota 8**	**109.841**	**149.663**
Inversiones financieras no corrientes-		**31.967**	**21.893**
Instrumentos de patrimonio	Nota 10.1	3.243	4.385
Préstamos y cuentas a cobrar no disponibles para negociación	Nota 10.2	28.724	17.508
Activo por impuesto diferido	**Nota 15**	**1.123**	**11.447**
ACTIVO CORRIENTE:		**24.844**	**25.822**
Existencias	**Nota 11**	**2.047**	**1.784**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		**7.622**	**5.058**
Clientes por ventas y prestación de servicios		6.589	4.545
Administraciones Públicas deudoras	Nota 15	273	162
Otros deudores		760	351
Inversiones en empresas vinculadas	**Nota 21.2**	**5**	**-**
Otros activos financieros corrientes	**Nota 10.3**	**7.531**	**9.778**
Otros activos corrientes		**224**	**276**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**Nota 12**	**7.415**	**8.926**
TOTAL ACTIVO		**239.912**	**283.193**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
PATRIMONIO NETO:	**Nota 13**	**66.863**	**22.676**
FONDOS PROPIOS-		***135.294***	***47.349***
Capital social		**15.357**	**9.931**
Prima de asunción		**-**	**53.083**
Reservas de la Sociedad Dominante		**23.861**	**(46.449)**
Reservas en sociedades consolidadas por integración global		**(6.350)**	**11.166**
Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante		**(8.988)**	**(8.988)**
Resultado consolidado del ejercicio		**43.767**	**4.726**
Patrimonio neto atribuible a los socios de la Sociedad Dominante		**67.647**	**23.469**
Intereses minoritarios		**-**	**411**
AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-		**(784)**	**(1.204)**
Activos financieros disponibles para la venta	**Nota 10.1**	**(784)**	**(1.204)**
PASIVO NO CORRIENTE:		**141.481**	**247.728**
Provisiones no corrientes		**31**	**31**
Pasivos financieros no corrientes-		**139.182**	**245.192**
Deudas con entidades de crédito	Nota 14.1	137.556	242.998
Acreedores por arrendamiento financiero	Nota 7	13	59
Otros pasivos financieros	Nota 14.2	1.613	2.135
Otros pasivos no corrientes		**11**	**7**
Pasivo por impuesto diferido	**Nota 15**	**2.257**	**2.498**
PASIVO CORRIENTE:		**31.568**	**12.789**
Provisiones corrientes		**15**	**87**
Pasivos financieros corrientes-		**23.442**	**6.214**
Deudas con entidades de crédito	Nota 14.1	23.364	3.644
Acreedores por arrendamiento financiero	Nota 7	46	99
Otros pasivos financieros	Nota 14.2	32	35
Acreedores por instrumentos financieros derivados	Nota 14.3	-	2.436
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		**8.096**	**6.465**
Acreedores comerciales	Nota 16	4.648	3.781
Administraciones Públicas acreedoras	Nota 15	2.860	2.204
Otros acreedores	Nota 16	588	480
Otros pasivos corrientes		**15**	**23**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**239.912**	**283.193**

Las Notas 1 a 26 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos I y II forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 30 de noviembre de 2016.

TORIMBIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2016

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	**Nota 20.1**	**128.157**	**125.727**
Otros ingresos de explotación		**992**	**1.223**
Aprovisionamientos:		**(96.799)**	**(96.260)**
Consumo de mercaderías		(96.712)	(96.160)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(87)	(100)
Gastos de personal	**Nota 20.3**	**(9.458)**	**(9.021)**
Dotación a la amortización	**Notas 6, 7 y 8**	**(6.995)**	**(6.358)**
Reversión neta y resultado por enajenaciones de activos	**Notas 6, 7 y 8**	**55.491**	**7.188**
Otros gastos de explotación:	**Nota 20.4**	**(7.792)**	**(7.124)**
Otros gastos de gestión corriente		(7.776)	(7.056)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Notas 20.4 y 25	(16)	(68)
Otros resultados		**52**	**(194)**
		63.648	**15.181**
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	**Nota 10.3**	**-**	**(15)**
Ingresos financieros	**Nota 20.2-b**	**513**	**1.078**
Gastos financieros	**Nota 20.2-a**	**(8.983)**	**(8.568)**
Diferencias de cambio, neto		**6**	**780**
Variación del valor razonable en instrumentos financieros:		**2.436**	**1.789**
Derivados	Nota 14.3	2.436	1.789
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros:		**151**	**(27)**
Deterioro y pérdidas	Notas 4.8, 10.1 y 10.3	151	(27)
Resultado antes de impuestos de las actividades continuadas		**57.771**	**10.218**
Impuesto sobre Sociedades	**Nota 15**	**(14.004)**	**(4.944)**
Resultado del ejercicio		**43.767**	**5.274**
Ajustes por cambio de valor	**Nota 10.1**	**420**	**(1.002)**
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		**420**	**(1.002)**
Resultado integral total:		**44.187**	**4.272**
Resultado del ejercicio atribuible a-			
Socios de la Sociedad Dominante		43.767	4.726
Intereses minoritarios		-	548
Resultado integral atribuible a-			
Socios de la Sociedad Dominante		44.187	3.861
Intereses minoritarios	**Nota 13.5**	-	411

(*) Ejercicio de once meses

Las Notas 1 a 26 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos I y II forman parte integrante del estado del resultado integral consolidado del ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2016.

TORIMBIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2016

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Asunción	Reservas de la Sociedad Dominante		Reservas en Sociedades Consolidadas por		Acciones y Participaciones de la Sociedad Dominante	Resultado Atribuible a la Sociedad Dominante	Total	Intereses Minoritarios	Ajustes por Cambio de Valor	Total Patrimonio Neto
			Reserva Legal	Otras Reservas	Integración Global	Método de la Participación						
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	**9.931**	**53.083**	**1.459**	**(49.912)**	**14.700**	**(3.759)**	**(8.440)**	**2.229**	**19.291**	**6.513**	**(202)**	**25.602**
Resultado integral total (*)	-	-	-	-	-	-	-	4.726	4.726	548	(1.002)	4.272
Aplicación de pérdidas	-	-	200	1.804	659	(434)		(2.229)	-	-	-	-
Variaciones del perímetro de consolidación (Notas 2.7.3 y 13.4)	-	-	-	-	(4.193)	4.193	-	-	-	-	-	-
Salidas del perímetro de consolidación (Notas 2.7.3, 13.5 y 13.6)	-	-	-	-	-	-	(548)	-	(548)	(6.650)	-	(7.198)
SALDO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2015	**9.931**	**53.083**	**1.659**	**(48.108)**	**11.166**	**-**	**(8.988)**	**4.726**	**23.469**	**411**	**(1.204)**	**22.676**
Resultado integral total	-	-	-	-	-	-	-	43.767	43.767	-	420	44.187
Aplicación del resultado	-	-	299	279	4.148	-	-	(4.726)	-	-	-	-
Fusión inversa (Nota 1.2)	5.426	(53.083)	753	46.904	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	-	22.075	(22.075)	-	-	-	-	-	-	-
Variaciones del perímetro de consolidación (Notas 2.7.3 y 13.4)	-	-	-	-	411	-	-	-	411	(411)	-	-
SALDO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2016	**15.357**	**-**	**2.711**	**21.150**	**(6.350)**	**-**	**(8.988)**	**43.767**	**67.647**	**-**	**(784)**	**66.863**

(*) Ejercicio de once meses

Las Notas 1 a 26 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos I y II forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio de once meses terminado el 30 de noviembre de 2016.

TORIMBIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2016

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2.016	Ejercicio 2015 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		**10.588**	**11.728**
Resultado consolidado antes de impuestos		**57.771**	**10.218**
Ajustes al resultado-		**(42.603)**	**4.260**
Amortizaciones del inmovilizado	Notas 6, 7 y 8	6.995	6.358
Variación de provisiones	Nota 25	16	127
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de activos	Notas 6, 7 y 8	(55.491)	(7.188)
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de instrumentos financieros	Notas 4.8, 10.1 y 10.3	(151)	27
Ganancias/Pérdidas de entidades valoradas por el método de la participación		-	15
Ingresos financieros	Nota 20.2-a	(513)	(1.078)
Gastos financieros	Nota 20.2-b	8.983	8.568
Diferencias de cambio		(6)	(780)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 14.3	(2.436)	(1.789)
Resultado ajustado		**15.168**	**14.478**
Variación neta en los activos/pasivos-		**(4.580)**	**(2.750)**
(Aumento)/Disminución de existencias	Nota 12	(263)	722
(Aumento)/Disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		(2.580)	(741)
(Aumento)/Disminución de otros activos corrientes		52	(5)
(Aumento)/Disminución de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		520	(868)
(Aumento)/Disminución de otros pasivos corrientes y no corrientes		(3)	(61)
Impuestos sobre las ganancias cobrados / (pagados)	Nota 15	(2.306)	(1.797)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		**83.194**	**(8.060)**
Cobros de intereses		**513**	**621**
Inversiones-		**(11.855)**	**(11.480)**
Empresas del Grupo y asociadas	**Notas 21 y 23.2**	(7.688)	(3.955)
Combinaciones de negocio y variaciones de perímetro netos de efectivo		-	(2.202)
Activos materiales e intangibles	Notas 6, 7 y 8	(598)	(1.518)
Inversiones financieras	Nota 10	(3.569)	(3.805)
Desinversiones-		**94.536**	**2.799**
Inversiones financieras	Nota 10	3.389	2.799
Activos materiales e intangibles	Notas 6, 7 y 8	91.147	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		**(95.293)**	**(1.752)**
Intereses pagados por deudas		**(8.983)**	**(6.167)**
Variaciones en-		**(86.310)**	**4.415**
Minoritarios		-	548
Deudas con entidades de crédito	Nota 14.1	(85.686)	3.953
Arrendamientos financieros	Nota 9	(99)	(109)
Otros pasivos financieros	Nota 14.2	(525)	23
AUMENTO/DISMINUCIÓN BRUTA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(1.511)**	**1.916**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		8.926	7.010
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		7.415	8.926

(*) Ejercicio de once meses

Las Notas 1 a 26 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos I y II forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio de once meses terminado el 30 de noviembre de 2016.

Torimbia, S.A. (anteriormente denominada "Inmolevante, S.A.") y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del
ejercicio 2016

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 la sociedad Torimbia, S.A. en adelante "la Sociedad Dominante", y sus sociedades dependientes que se dedican, principalmente, a la explotación de estaciones de servicio y al arrendamiento de inversiones inmobiliarias (véase Anexo I). Su domicilio social se encuentra en Paseo Pintor Rosales número 18, 28008, Madrid.

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. descrita más adelante, se ha procedido nuevamente a modificar su denominación social por la actual. (véase Nota 1.2).

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. Esta decisión es comunicada a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) de Madrid el 27 de julio de 2016. (Véase Nota 1.3)

Como consecuencia de optar por la aplicación de régimen fiscal para SOCIMI, con fecha de 24 de junio de 2016, se modifica el artículo 4ª de estatutos de la Sociedad, modificando de esta forma el objeto social de la misma.

El objeto social de la Sociedad Dominante de acuerdo con sus estatutos sociales 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.

1.2.-Operaciones Societarias durante el ejercicio 2016

Con fecha 25 de mayo de 2016, Torimbia, S.L ha adquirido la totalidad de las acciones de la Sociedad Inmolevante, S.A., que ha cumplido con todos los requerimientos legales derivados de su condición de unipersonalidad, dicha condición ha sido inscrita en el registro mercantil de Madrid con fecha de 19 de julio de 2016.

Con fecha 11 de octubre de 2016, el Accionista Único de Inmolevante, S.A.U. (sociedad absorbente) y la Junta General de Socios de Torimbia, S.L. (sociedad absorbida) aprobaron la fusión por absorción de esta segunda por parte de la primera en los términos estrictos fijados en el proyecto de fusión por absorción suscrito por los Consejos de Administración de las mismas, con fecha 30 de agosto de 2016.

La fusión se ha llevado a cabo de conformidad con lo establecido en el artículo 49.1.4º por remisión del artículo 52 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de sociedades mercantiles mediante la absorción de Torimbia, S.L. por Inmolevante, S.A.U. (sociedad absorbente), con extinción vía disolución sin liquidación de la absorbida y transmisión en bloque de todo el patrimonio de la primera a la segunda que ha adquirido, por sucesión universal, sus derechos y obligaciones.

La estructura elegida fue, por tanto, la denominada fusión "*impropia inversa*", que se caracteriza por ser la filial la que absorbe a la matriz.

A la fusión por absorción de Torimbia, S.L. por parte de Inmolevante, S.A.U. no corresponde ninguna ecuación de canje, ya que Torimbia, S.L. poseía el 100% de la participación en el capital social de Inmolevante, S.A.U., por lo que esta última no ha modificado su capital social, quedando el capital social de la sociedad resultante repartido en 5.119.074 acciones (véase Nota 13).

Los citados Consejos de Administración han decidido promover la integración de ambas sociedades, mediante su fusión, con la finalidad de adecuar la estructura jurídico-societaria de la sociedad absorbente a los efectos de acogerse el régimen especial de SOCIMI (véase Nota 1.3). Para ello, han decidido que es conveniente aglutinar en una sola sociedad toda la actividad inmobiliaria del Grupo. En definitiva, la reestructuración permitirá:

-Obtener un mejor aprovechamiento de los recursos propios y ajenos y una reducción de los costes de estructura.

-La mejora de la capacidad técnica y operativa mediante el aprovechamiento de las sinergias existentes entre las sociedades fusionadas.

-La optimización de la gestión y funcionamiento de la actividad con la finalidad de racionalizar y rentabilizar el desarrollo del negocio, potenciando de este modo la eficacia en la gestión y organización y facilitando acometer nuevos proyectos.

-La racionalización y simplificación de los servicios administrativos y de gestión, así como reducir los costes derivados del cumplimiento de las obligaciones mercantiles y administrativas de cada una de las sociedades, y los ordinarios de la gestión corriente.

Desde el punto de vista contable, las operaciones de la sociedad absorbida se entienden realizadas por la sociedad absorbente desde el 1 de diciembre de 2015.

Los activos adquiridos y los pasivos asumidos por la sociedad absorbente en el consolidado han sido valorados al valor contable que tenían en el grupo consolidado cuya cabecera era Torimbia, S.L. En consecuencia, no se han incorporado a los libros de contabilidad del Grupo bienes por valor diferente al que figuraban en los libros del Grupo consolidado cuya cabecera era Torimbia, S.L.

La operación de fusión se ha acogido al régimen de neutralidad fiscal establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, al amparo de lo establecido en el artículo 89 de la referida ley. No obstante lo anterior, y bajo la aplicación de las reglas contenidas en el artículo 77 de la citada Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, se ha optado por renunciar al régimen fiscal de las rentas derivadas de la transmisión de las acciones y participaciones de aquellas compañías que gestionan estaciones de servicio.

Con fecha 28 de diciembre de 2016 la fusión ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con efectos desde el 30 de noviembre de 2016. Como consecuencia de dicha inscripción, la sociedad absorbida Torimbia, S.L. quedó extinguida pasando a integrar sus activos y pasivos dentro de Inmolevante, S.A.U. (sociedad absorbente) modificando su denominación social por Torimbia, S.A., y pasó a ser por tanto la sociedad cabecera del Grupo consolidado.

El capital Social resultante en el grupo consolidado es el que anteriormente correspondía a Inmolevante, S.A. (posteriormente denominada Torimbia, S.A.), y que asciende a 15.357 miles de euros.

Dado que existe una continuidad económica de la información del grupo consolidado, el comparativo que se está utilizando en la presente memoria es correspondiente a las cuentas anuales consolidadas de Torimbia, S.L. y sociedades dependientes del ejercicio de once meses terminado el 30 de noviembre de 2015.

1.3.-Adopción del Régimen SOCIMI por parte de la Sociedad Dominante

Con fecha 24 y 27 de junio de 2016, Torimbia, S.L y la sociedad dependiente Inmolevante, S.A., mediante decisiones del Accionista Único y de la Junta General de Socios respectivamente, deciden optar por la aplicación del régimen fiscal especial para Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs) 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. Esta decisión ha sido comunicada a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) de Madrid el 27 de julio de 2016.

Como consecuencia de la decisión del Accionista Único y de la Junta General de Socios de optar por la aplicación de régimen fiscal para SOCIMIs, con fecha de 24 y 27 de junio de 2016 se modificó el artículo 4ª y 3º de estatutos de Torimbia, S.L y de Inmolevante, S.A. respectivamente, modificando de esta forma su objeto social y el régimen de reparto de dividendos de las mismas (véase Anexo II).

1.4.-Otra información del Grupo.

Torimbia, S.L. (posteriormente absorbida por Inmolevante, S.A.) realizó en el ejercicio 2011 una ampliación de capital social con prima de asunción por un importe de 56,6 millones de euros, instrumentada a través de una aportación no dineraria de las participaciones que ostentaban los socios en otras sociedades. Posteriormente, con fecha 16 de julio de 2012 se acordó la fusión por absorción de Torimbia, S.L con algunas de las sociedades aportadas. Como consecuencia de la fusión y conforme a lo establecido en el artículo 26 de la Ley de Modificaciones Estructurales de las sociedades mercantiles, se redujo el capital social de Torimbia, S.L en 865 miles de euros, debido a las participaciones de Torimbia, S.L que poseían algunas de las sociedades absorbidas. La información requerida por la legislación vigente referente a esta fusión, se detalla en las cuentas anuales del ejercicio 2012 de Torimbia, S.L.

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, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2016, 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 28 de febrero de 2017.

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, S.A. y Sociedades Dependientes al 30 de noviembre de 2016 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 esa 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 2016 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, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 1 de diciembre de 2016. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2016, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante sin ninguna modificación.

2.3 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 han sido formuladas por los administradores de Torimbia, S.A. en su reunión de Consejo celebrada el 28 de febrero de 2017 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 30 de noviembre de 2016 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 anual terminado en dicha fecha.

2.3.1. Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio 2016, iniciado el 1 de diciembre de 2015 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2016, 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 que comenzó el 1 de diciembre de 2015:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		**Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:**
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
CINIIF 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013)	Interpretación sobre cuándo reconocer un pasivo por tasas o gravámenes de la Administración.	Periodos anuales iniciados a partir del 17 de junio de 2014 (1)
Modificación de NIC 19 – Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo periodo en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos.	1 de febrero de 2015 (1)
Mejoras a las NIIF Ciclo 2011-2013 (publicada en diciembre de 2013)	Modificación de la NIIF 3-Combinaciones de negocios en el alcance en relación con negocios conjuntos, modificación de la NIIF 13-Valor razonable en el alcance de la excepción de valoración de portfolios y modificación de la NIC 40-Inversiones inmobiliarias en la interrelación con la NIIF 3.	1 de enero de 2015 (2)

(1) La Unión Europea endosó el IFRIC 21 (Boletín UE 14 de junio de 2014), modificando la fecha de entrada en vigor original establecida por el IASB (1 de enero de 2014) por el 17 de junio de 2014.
(2) La fecha de entrada en vigor IASB de esta norma era a partir del 1 de julio de 2014.

El Grupo ha aplicado desde su entrada en vigor la norma CINIIF 21, registrando los pasivos asociados a tasas y gravámenes impuestos por las diferentes Administraciones; tasas y gravámenes por las que el Grupo no recibe a cambio ningún bien o servicio específico. Los principales gravámenes afectados por la mencionada normativa contable son los siguientes:

- Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI): El devengo de acuerdo a la legislación vigente se produce el 1 de enero de cada ejercicio fiscal, fecha en la que el Grupo tiene la obligación tributaria.

- Impuesto sobre actividades económicas (IAE): El devengo del mismo se produce por el mero ejercicio en territorio español de actividades empresariales, el 1 de enero de cada ejercicio fiscal.

La entrada en vigor de estas normas e interpretaciones no ha supuesto impactos significativos en los estados financieros intermedios resumidos consolidados no siendo necesario modificar la información comparativa del periodo anterior.

2.3.2. Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones 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 los estados financieros resumidos consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de febrero de 2015
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible, que no incluyen los basados en ingresos.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 16 y NIC 41: Plantas productoras (publicada en junio de 2014)	Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable.	1 de enero de 2016
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 2014)	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014)	Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor.	1 de enero de 2016
Modificaciones NIC 1: Iniciativa desgloses (Diciembre 2014)	Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.).	1 de enero de 2016
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014) y sus clarificaciones (publicada en abril de 2016)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC 31)	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014).	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	
NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Sustituye a NIC 17 y a las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019
Modificaciones y/o interpretaciones		

Modificación a la NIC 7 Iniciativa de desgloses (publicada en enero de 2016)	Introduce requisitos de desglose adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios.	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por perdidas no realizadas (publicada en enero de 2016)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio 2016)	Son modificaciones limitadas que aclararan cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones	1 de enero de 2018
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor. La evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos, a excepción de la NIIF 9, sobre la que el Grupo tomará las medidas pertinentes para su adaptación a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2018.

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 4.11.

2.5 Información referida al ejercicio 2015

Tal y como se ha indicado en la Nota 1, la Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes que forman el Grupo Torimbia modificaron su fecha de cierre, pasando a ser el 30 de noviembre de cada año, en vez del 31 de diciembre, como venía siendo hasta el cierre del ejercicio 2014. Por este motivo, el estado del resultado integral consolidado correspondiente al ejercicio 2016, refleja las operaciones realizadas por el Grupo durante el ejercicio anual iniciado el 1 de diciembre de 2015 y terminado el 30 de noviembre de 2016, Mientras que el estado del resultado integral consolidado correspondiente al ejercicio 2015 refleja las operaciones realizadas por el Grupo durante los 11 primeros meses del año 2015.

Con fecha 11 de octubre de 2016, el Accionista Único de Inmolevante, S.A.U. (sociedad absorbente, y sociedad Dominante al cierre del ejercicio 2016) y la Junta General de Socios de Torimbia, S.L. (sociedad absorbida y Sociedad Dominante al cierre del ejercicio de once meses terminado el 30 de noviembre de 2015) aprobaron la fusión por absorción de esta segunda por parte de la primera en los términos estrictos fijados en el proyecto de fusión por absorción suscrito por los Consejos de Administración de las mismas, con fecha 30 de agosto de 2016. Con fecha 28 de diciembre de 2016 la fusión ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con efectos desde el 30 de noviembre de 2016. Como consecuencia de dicha inscripción, la sociedad absorbida Torimbia, S.L. quedó extinguida pasando a integrar sus activos y pasivos dentro de Inmolevante, S.A.U. (sociedad absorbente) modificando su denominación social por Torimbia, S.A., y pasó a ser por tanto la sociedad cabecera del Grupo consolidado. (véase Nota 1.2)

Desde el punto de vista contable, las operaciones de la sociedad absorbida se entienden realizadas por la sociedad absorbente desde el 1 de diciembre de 2015.

Dado que existe una continuidad económica de la información del grupo consolidado, el comparativo que se está utilizando en la presente memoria consolidada es el correspondiente a las cuentas anuales consolidadas de Torimbia, S.L. y sociedades dependientes del ejercicio de once meses terminado el 30 de noviembre de 2015.

2.6 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.

Estas estimaciones se realizaron 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.

2.7 Principios de consolidación aplicados

2.7.1 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 30 de noviembre de 2016, 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.

2.7.2 Empresas asociadas

Se consideran empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad Dominante tiene capacidad para ejercer una influencia significativa o en las que tiene control conjunto; aunque no control. En general se

presume que existe influencia notable cuando el porcentaje de participación (directa o indirecta) del Grupo es superior al 20% de los derechos de voto, siempre que no supere el 50%.

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 30 de noviembre de 2016, el Grupo no registra inversiones por el método de la participación.

2.7.3 Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación que conforman el Grupo durante los ejercicios terminados el 30 de noviembre de 2016 y 2015 han sido las siguientes (véase Nota 1):

Ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2016

Con fecha 25 de mayo de 2016, Torimbia, S.L ha adquirido la totalidad de las acciones de Inmolevante, S.A. Como consecuencia de la adquisición de la totalidad de las acciones de Inmolevante,S.A. por parte de Torimbia, S.L. se han adquirido los intereses minoritarios, pasando a formar parte de las reservas en Sociedades consolidadas por integración global.

Con fecha de 30 de agosto de 2016, con objeto de adecuar la estructura jurídico-societaria de Inmolevante, S.A. (Sociedad Unipersonal), a los efectos de acogerse al régimen especial de SOCIMI, los Consejos de Administración de Torimbia, S.L, y de Inmolevante, S.A. (Sociedad Unipersonal), han suscrito y aprobado un proyecto común de fusión por absorción, en el que Torimbia, S.L fue absorbida por Inmolevante, S.A. (Sociedad Unipersonal), traspasando en bloque el patrimonio a la Sociedad absorbente por sucesión universal y causando la posterior extinción por disolución de Torimbia, S.L.

Con fecha 19 de septiembre de 2016 la Sociedad Dominante ha adquirido el 13% de las acciones de thinkproject Iberia, S.L.

Ejercicio de once meses terminado el 30 de noviembre de 2015

Con fecha 31 de marzo de 2015, Torimbia, S.L adquirió un total de 2.543.251 acciones de Inmolevante, S.A., (correspondientes a un 49,68% de su capital social), estando un total de 2.290.464 acciones pignoradas a favor de varios créditos dispuestos por Torimbia, S.L. y por algunos de los Socios de la Torimbia, S.L. Adicionalmente, con fecha 30 de noviembre de 2015, Torimbia, S.L adquirió 436.238 acciones de Inmolevante, S.A. (correspondientes a un 8,53% de su capital social). La totalidad de las acciones fueron adquiridas a los accionistas de Inmolevante, S.A. a un precio de 10,8 euros por acción siendo el valor total de adquisición de 32.190 miles de euros, considerando los costes asociados a la operación, mediante la compensación de los créditos otorgados a los mismos por parte de Torimbia, S.L (véase Nota 21).

De esta manera la participación del Grupo en Inmolevante, S.A. se vió incrementada del 29,93% que poseía al cierre del ejercicio 2014, hasta el 93,77% que ostentaba al 30 de noviembre de 2015 (considerando el incremento en la participación indirecta mantenida a través de Corporación Mercantil, S.A. del 3,57% al 6,12%), y pasó a consolidarse dentro del Grupo Torimbia por el método de integración global con efecto 31 de marzo de 2015, fecha en la que se adquirió el control por parte del Grupo (hasta entonces se consolidaba por el método de la participación).

Adicionalmente, con fecha de 31 de marzo de 2015, se produjo la adquisición por parte de Torimbia, S.L de 321.864 acciones de Corporación Mercantil, S.A. (correspondientes a un 41,64% del capital social), todas ellas libres de cargas. Dichas acciones fueron adquiridas a los accionistas, siendo el valor de adquisición de 7.409 miles de euros, considerando los costes asociados a la operación, mediante la compensación de créditos otorgados a los mismos (véase Nota 21). Con esta adquisición, el Grupo pasó a controlar el 100% de la sociedad dependiente.

2.7.4 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 los activos por valor de 29.110 miles de euros (véanse Notas 5 y 7).

2.8 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.

2.9 Gestión continuada

El Grupo mantiene un fondo de maniobra negativo de 6.724 miles de euros al cierre del ejercicio 2016 (positivo por 13.033 miles de euros al 30 de noviembre de 2015). Este desequilibrio es consecuencia de la clasificación de los vencimientos de deuda bancaria por importe de 23.364 miles de euros al corto plazo (véase Nota 14.1).

En este sentido, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas los administradores de la Sociedad Dominante se encuentran preparando una propuesta de restructuración de la deuda bancaria con las entidades financieras. Como parte de esta restructuración, los administradores se encuentran en avanzadas conversaciones con las entidades de crédito acreedoras para acordar una prórroga en el vencimiento de estas deudas, y adicionalmente han estudiado un proceso de desinversión de activos para poder satisfacer sus pasivos al corto plazo.

Según las mejores estimaciones de los administradores, esta restructuración tendrá un resultado favorable para la Sociedad Dominante. Adicionalmente, el Grupo dispone de inversiones financieras a corto y largo plazo, cuyo vencimiento anticipado junto con la tesorería que dispone el Grupo pueden cubrir las necesidades de tesorería a corto plazo derivadas de los vencimientos de deuda, permitiendo al Grupo atender a sus obligaciones, motivo por el cual han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas bajo en principio de gestión continuada.

3. 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 Accionistas es la siguiente:

Resultado del Ejercicio Sociedad Dominante	**71.685.329**
Otras Reservas	34.178.773
Dividendo	14.858.299
Compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	22.288.018
Reserva Legal	360.239

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 Activo intangible

Fondo de comercio

El fondo de comercio generado en la consolidación representa el exceso del coste de adquisición sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los activos y pasivos identificables de una sociedad dependiente, empresa asociada o entidad controlada conjuntamente en la fecha de adquisición.

Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas y asociadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación, se imputan de la siguiente forma:

- Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos (o reduciendo el de los pasivos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (inferiores) a los valores netos contables con los que figuran en el estado de situación financiera consolidada y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos (pasivos) del Grupo: amortización, devengo, etc.

- Si son asignables a unos activos intangibles concretos, reconociéndolos explícitamente en el estado de situación financiera consolidado siempre que su valor razonable a la fecha de adquisición pueda determinarse fiablemente.

- Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas.

Los fondos de comercio sólo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso y representan, por tanto, pagos anticipados realizados por la entidad adquirente de los beneficios económicos futuros derivados de los activos de la entidad adquirida que no sean individual y separadamente identificables y reconocibles.

Con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro de activos" del estado del resultado integral consolidado. Conforme a la NIC 36 "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado", una pérdida por deterioro del valor reconocida en el fondo de comercio no se revierte en los ejercicios posteriores.

En el momento de la enajenación de una sociedad dependiente, empresa asociada o entidad controlada de forma conjunta, el importe atribuible del fondo de comercio se incluye en la determinación de los beneficios o las pérdidas procedentes de la enajenación.

En el caso de fondos de comercio surgidos en la adquisición de sociedades cuya moneda funcional es distinta del euro, la conversión a euros de los mismos se realiza al tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera consolidado.

Las diferencias negativas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas y asociadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación se denominan fondos de comercio negativos y se imputan de la siguiente forma:

- Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los pasivos (o reduciendo el de los activos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (inferiores) a los valores netos contables con los que figuran registrados en su estados de situación

financiera consolidado y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos (pasivos) del Grupo: amortización, devengo, etc.

- Los importes remanentes se registran en el estado del resultado integral consolidado del ejercicio en el que tiene lugar la adquisición de capital de la entidad consolidada o asociada.

Otros activos intangibles

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 (véase Nota 4.4). Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

El Grupo registra en la cuenta "Otros activos intangibles", fundamentalmente, los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de aplicaciones informáticas propiedad del Grupo que se amortizan linealmente en cinco años. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en el estado del resultado integral consolidado del ejercicio en que se incurren.

Los activos intangibles de vida útil indefinida no se amortizan, por lo que son sometidos al "test de deterioro" al menos una vez al año.

Los activos intangibles con vida útil definida 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.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición y, posteriormente, se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.4.

Con motivo de la transición a las NIIF, el Grupo revalorizó en base a tasaciones de un experto independiente determinadas construcciones pertenecientes a varias sociedades del Grupo, por un importe total de 54 millones de euros. El coste revalorizado de dichos terrenos se consideró como coste de referencia en la transición a las NIIF, siguiendo el Grupo el criterio de no revalorizar posteriormente ninguno de los bienes del inmovilizado material en los posteriores cierres contables.

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	3 – 4
Instalaciones técnicas	10
Maquinaria	10 – 25
Utillaje	10
Otras instalaciones	10 – 16
Mobiliario y otro inmovilizado	10 – 20
Equipos para proceso de información	20 – 25
Elementos de transporte	16

4.3 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	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 4.4.

4.4 Deterioro de valor de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias, excluyendo el fondo de comercio

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.

A efectos de determinar las plusvalías y minusvalías latentes de las estaciones de servicio, el Grupo compara, con una periodicidad anual, el valor contable neto de cada inmueble y estación de servicio con su valor estimado de realización, obtenido de las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados a la Sociedad. El valor recuperable de cada inversión inmobiliaria es determinado por un experto independiente.

Cualquier pérdida por deterioro resultante es registrada en el estado del resultado integral consolidado bajo el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro 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 2016 y 2015, el Grupo ha obtenido tasaciones realizadas por terceros independientes para determinar el valor de mercado de sus principales activos.

4.5 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.

Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador.

Cuando el Grupo actúa como arrendador, reconoce los ingresos procedentes de arrendamientos operativos de forma lineal, de acuerdo con los términos pactados en los contratos suscritos. Cuando el Grupo actúa como arrendatario, los gastos del arrendamiento se cargan linealmente al estado del resultado integral consolidado.

Arrendamientos financieros

El Grupo reconoce los arrendamientos financieros como activos y pasivos en el estado de situación financiera consolidado, al inicio del arrendamiento, al valor de mercado del activo arrendado o al valor actual de las cuotas de arrendamiento mínimas, si éste último fuera menor. Para calcular el valor actual de las cuotas de arrendamiento se utiliza el tipo de interés del contrato.

El coste de los activos adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero se presenta en el estado de situación financiera consolidado, según la naturaleza del bien objeto del contrato.

Los gastos financieros se distribuyen durante el período de arrendamiento de acuerdo con un criterio financiero.

4.6 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 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. 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. 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 de la Sociedad.

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 actuasen 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. Al 30 de noviembre de 2016 el Grupo no registra pasivos por instrumentos financieros derivados dado que la totalidad de los mismos han llegado a su vencimiento durante el ejercicio 2016.

Instrumentos de patrimonio

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

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.

4.7 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).

4.8 Existencias

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

Actividad inmobiliaria

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.

Actividad de estaciones de servicio

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 que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

En la asignación de valor a sus inventarios el Grupo utiliza el método del coste medio ponderado para las existencias de tienda y FIFO para las existencias de carburante.

El Grupo efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en el estado del resultado integral consolidado cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición.

4.9 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.

4.10 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.

4.11 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.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos descuentos e impuestos.

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. Por otro lado, registra mensualmente los ingresos derivados de los contratos de arrendamientos firmados sobre sus inmuebles, registrando los ingresos según el devengo de los mismos acordados en el contrato de arrendamiento.

Por otro lado, el grupo registra ventas de carburante. En las operaciones de compra y venta en las que el Grupo, con independencia de la forma jurídica en que se instrumentan, actúa como comisionista, sólo se reconoce el ingreso por comisión. Las comisiones de distribución y comercialización se incluyen dentro del importe neto de la cifra de negocios. El Grupo reconoce los resultados de las transacciones de productos en comisión en el momento en que se produce la venta y se transfiere al comprador la propiedad del bien vendido.

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.

4.12 Impuesto sobre Beneficios

Régimen general

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 27 de julio de 2016, y con efectos a partir del 1 de diciembre de 2015, la Sociedad Dominante ha comunicado 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 2016 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 Dominante estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de dos años.

4.13 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 el ejercicio 2016, el Grupo ha registrado gasto por indemnizaciones por importe de 136 miles de euros por este concepto, habiendo pagado al cierre del ejercicio 2016 un total de 49 miles de euros. Durante el ejercicio de once meses terminado el 30 de noviembre de 2015, se provisionaron 49 miles de euros, y no se pagaron indemnizaciones.

En el estado de situación financiera consolidado al 30 de noviembre de 2016 el Grupo tiene registrada una provisión de 88 miles de euros por este concepto. Asimismo, el estado de situación financiera consolidado del ejercicio 2015 no recoge provisión alguna por este concepto.

4.14 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.

4.15 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.

4.16 Estado de flujos de efectivo consolidado

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo con el método indirecto, se utilizan los siguientes términos en los siguientes sentidos:

a. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

b. 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.

c. 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.

d. 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.

4.17 Transacciones con vinculadas

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

5. Combinaciones de negocios

Durante el ejercicio 2016 no se han producido combinaciones de negocios. Durante el ejercicio 2015, se produjo únicamente una combinación de negocios, correspondiente a la toma de control de Inmolevante, S.A. por parte del Grupo.

De acuerdo a lo descrito en la Nota 2.7.3, con fecha 31 de marzo de 2015, la Sociedad Dominante adquirió un paquete accionarial de Inmolevante, S.A. que le otorgó el control de la mencionada sociedad dependiente.

El valor razonable a fecha de adquisición de los activos y pasivos del negocio adquirido se determinó básicamente usando técnicas de valoración como es el caso de la determinación de los activos inmobiliarios con los criterios comentados en la Nota 8. En relación con dicha adquisición, el proceso de asignación del precio de compra (Purchase Price Allocation) se ha realizó internamente sin la participación de un experto independiente al considerar que se dispone de un equipo interno con suficiente conocimiento y experiencia en el sector en el que opera el negocio adquirido y en procesos de PPA, y se dispone a su vez de las valoraciones realizadas por un experto independiente de los activos inmobiliarios de Inmolevante, S.A..

Los activos y pasivos surgidos de la citada adquisición fueron los siguientes:

	Miles de Euros		
	Valor en libros	Ajustes de valor	Valor consolidado
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	58.656	29.011	87.667
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 21)	2.390	-	2.390
Activos por impuesto diferido (Nota 15)	4.222	-	4.222
Otros activos circulantes	116	-	116
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 10.3)	6.956	-	6.956
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.202	-	2.202
Deudas a largo plazo con entidades de crédito (Nota 14.1)	(66.823)	-	(66.823)
Otros pasivos financieros a largo plazo (Nota 14.2)	(1.046)	-	(1.046)
Deudas a corto plazo (Nota 14.1)	(1.206)	-	(1.206)
Otros pasivos corrientes y no corrientes	(290)	-	(290)
Total activos netos:	**5.177**	**29.011**	**34.188**
Coste de la combinación de negocios (Nota 2.7.3)			32.190
Valor en libros de la inversión previa			1.998
Fondo de comercio de consolidación			-

6. Activos intangibles

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

	Euros					
	Saldo a 31/12/2014	Adiciones o Dotaciones	Saldo a 30/11/2015	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Saldo a 30/11/2016
Coste:						
Fondo de comercio	3.089	-	3.089	-		3.089
Otro inmovilizado intangible	2.799	18	2.817	-	(7)	2.810
	5.888	18	5.906	-	(7)	5.899
Amortización acumulada:						
Otro inmovilizado intangible	(417)	(151)	(568)	(162)	7	(723)
Deterioro	(1.989)	-	(1.989)	-	-	(1.989)
Valor neto	**3.482**	-	**3.349**	-	-	**3.187**

El fondo de comercio se originó, principalmente, por la adquisición en el ejercicio 2009 de la estación de servicio de Vistazul situada en Dos Hermanas (Sevilla) y por la adquisición en los ejercicios 2008 y 2009, de las estaciones de servicio de Manzanares el Real (situada en Madrid) y la Isla (situada en Sevilla) por importes de 1.486 y 1.566 miles de euros, respectivamente.

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que el valor recuperable de la inversión, basado en los flujos de caja que van a generar las estaciones de servicio, es superior al valor contable del fondo de comercio, motivo por el cual el Grupo no ha realizado ninguna corrección valorativa al fondo de comercio generado.

Al 30 de noviembre de 2016 y 2015 no existían elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados.

7. Inmovilizado material

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros						
	Saldo a 31/12/2014	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Saldo a 30/11/2015	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Saldo a 30/11/2016
Coste:							
Terrenos y Construcciones	79.897	-	-	79.897	188	(32)	80.053
Instalaciones técnicas y maquinaria	5.502	273	(183)	5.592	10	(15)	5.587
Otro inmovilizado material	6.997	172	(957)	6.212	280	(64)	6.428
Inmovilizado en curso y anticipos	15	84	-	99	65	-	164
	92.411	**529**	**(1.140)**	**91.800**	**543**	**(111)**	**92.232**
Amortización acumulada:							
Construcciones	(9.038)	(1.805)	-	(10.843)	(1.408)	6	(12.245)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(4.519)	(367)	168	(4.718)	(813)	15	(5.516)
Otro inmovilizado material	(5.953)	(235)	968	(5.220)	(365)	64	(5.521)
	(19.510)	**(2.407)**	**1.136**	**(20.781)**	**(2.586)**	**85**	**(23.282)**
Valor neto	**72.901**			**71.019**			**68.950**

El Grupo registra dentro del epígrafe de inmovilizado material, principalmente, los terrenos y construcciones donde se ubican las estaciones de servicio de su propiedad y las oficinas ubicadas en Calle Pintor Rosales, 18, Madrid, donde la Sociedad Dominante realiza su actividad. Dichos activos garantizan préstamos hipotecarios por importe de 45.599 miles de euros (véanse Notas 14.1 y 18).

El valor razonable del inmovilizado material del Grupo al 30 de noviembre de 2016, calculado sobre la base de las tasaciones realizadas por Ibertasa, S.A. en 2016 utilizando el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja, es superior a su valor neto contable.

Las bajas de los ejercicios 2016 y 2015 corresponden principalmente a la baja de elementos totalmente amortizados de las estaciones de servicio de las sociedades del Grupo, en dichas operaciones el Grupo ha obtenido una pérdida de 26 miles de euros, que ha sido registrada con cargo al epígrafe "Reversión neta y resultado por enajenaciones de activos" del estado del resultado integral consolidado del ejercicio 2016.

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

El Grupo está utilizando en régimen de arrendamiento financiero determinados elementos de su inmovilizado material. Las características más significativas de los contratos de arrendamiento en vigor son las siguientes:

Sociedad	Activo	Año		Miles de euros	Duración	Miles de Euros	
						Cuotas Pendientes	
		Inicio	Vencimiento	Coste de Adquisición		A Corto Plazo	A Largo Plazo
Andrín, S.L.U.	Sistema de Seguridad	2011	2016	9	60 meses	1	-
Gesa Carburantes, S.L.U.	Maquinaria	2015	2019	33	48 meses	8	13
Verdemonte, S.A.U.	Tren de lavado	2012	2017	34	60 meses	5	-
Lubexpres, S.A.U.	Tren de lavado	2012	2017	83	60 meses	16	-
Carburantes Anicar, S.L.U.	Inmovilizado	2012	2017	36	60 meses	8	-
Arintea, S.L.U.	Inmovilizado	2012	2017	74	60 meses	8	-
Total al 30 de noviembre de 2016						**46**	**13**
Total al 30 de noviembre de 2015						**99**	**59**

Al 30 de noviembre de 2016 y de 2015 existían elementos totalmente amortizados y en uso según el siguiente detalle (a coste histórico):

	Miles de Euros	
	30/11/2016	**30/11/2015**
Construcciones	161	161
Instalaciones técnicas y maquinaria	5.050	5.184
Otro inmovilizado	2.205	1.409
	7.416	**6.754**

8. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros							
	Saldo a 31/12/2014	Variaciones al perímetro (Notas 2.7.3 y 5)	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Saldo a 30/11/2015	Adiciones/ Dotaciones	Bajas/ reversiones	Saldo a 30/11/2016
Coste:								
Terrenos	62.885	39.074	-	-	101.959	-	(17.521)	84.438
Construcciones	81.023	97.773	971	-	179.767	55	(39.453)	140.369
	143.908	136.847	971	-	281.726	55	(56.974)	224.807
Amortización acumulada:								
Construcciones	(18.332)	(15.283)	(3.800)	-	(37.415)	(4.247)	11.866	(29.796)
Deterioro	(67.943)	(33.897)	-	7.192	(94.648)	-	9.478	(85.170)
Valor neto	**57.633**				**149.663**			**109.841**

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 30 de noviembre de 2016 son las siguientes:

- Solar sito en Avenida de San Pablo, 35, Coslada, Madrid.
- Edificio de oficinas sito en Calle Goya 24, Madrid.
- Hotel Urso, sito en Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.
- Hotel NH Paseo del Prado, sito en Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.
- Edificio de oficinas sito en Calle Serrano 88, Madrid.
- Hotel NH Palacio Conde de Tepa, sito en Calle San Sebastián 2, Madrid.
- Local Comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás 1, Madrid.

Las variación más significativa durante el ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2016 ha sido debida a la venta del edificio 4 de oficinas situado en la Plaza de Diego Ordás, nº 3 en Madrid, junto con el parking situado en el mismo edificio el 17 de diciembre de 2015,cuyo coste bruto en libros en el momento ascendía a 15.233 miles de euros (10.300 miles de euros en valor neto), la operación ha supuesto un beneficio para el Grupo, considerados los costes de transacción, y el impuesto sobre el incremento del valor de terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU), de 52.236 miles de euros que se ha registrado con abono al epígrafe "Reversión neta y resultado por enajenaciones de activos" del estado del resultado integral consolidado del ejercicio 2016.

Asimismo, con fecha 22 de julio de 2016 se han enajenado los edificios situados en la calle Vallehermoso, 65 y en la calle Alberto Aguilera, 18, ambos en Madrid. El coste bruto en libros de ambos inmuebles ascendía a 41.741 miles de euros (29.668 miles euros en valor neto). La operación ha supuesto una pérdida, considerados los costes de transacción, y el impuesto sobre el incremento del valor de terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU), de 1.057 miles de euros que se han registrado con cargo al epígrafe "Reversión neta y resultado por enajenaciones de activos" del estado del resultado integral consolidado del ejercicio 2016.

Por su parte, la variación más significativa del ejercicio de once meses terminado el 30 de noviembre de 2015, correspondió a las altas por variación al perímetro de consolidación por integración global, por la adquisición del control de Inmolevante, S.A. por parte del Grupo el 31 de marzo de 2015. En el proceso de asignación del PPA se asignaron plusvalías por valor de 29.011 miles de euros a los edificios (Véase Nota 5).

Al 30 de noviembre de 2016 existen elementos de inversiones inmobiliarias con un valor neto contable de 107.337 miles de euros en garantía de préstamos hipotecarios (véanse Notas 14.1 y 18).

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden, principalmente, 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	
	30/11/2016	**30/11/2015**
Hotelero	21.989	29.136
Oficinas	9.734	24.797
Comercial	2.060	2.060
Total m^2	**33.783**	**55.993**
Nº plazas de parking	105	230
Total plazas	**105**	**230**

La variación habida en el ejercicio 2016 es debida a la venta de los activos referidos en los párrafos anteriores.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de noviembre de 2016, calculadas sobre la base de tasaciones realizadas por Sociedad de Tasación, S.A. e Ibertasa, S.A., utilizando el método comparativo de mercado, el descuento de flujos de caja y el valor real de transacción asciende a 143.109 miles de euros. En este sentido, el Grupo ha registrado una reversión neta de deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 4.338 miles de euros, que se han registrado en el epígrafe "Reversión neta y resultado por enajenaciones de activos" del estado del resultado integral consolidado del ejercicio 2016.

Para el resto de inversiones inmobiliarias que dispone el Grupo, las tasaciones se han realizado en las siguientes fechas:

	Tasador	Fecha Tasación
Edificio Calle Goya 24, Madrid	Sociedad de Tasación, S.A.	22/11/2016
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid	Sociedad de Tasación, S.A.	28/11/2016
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid	Sociedad de Tasación, S.A.	02/12/2016
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	22/11/2016
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	Ibertasa, S.A	10/11/2016
Local comercial pb Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	Ibertasa, S.A	22/11/2016

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

En el ejercicio 2016 los ingresos derivados de rentas provenientes del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 10.094 miles de euros, siendo 10.837 miles de euros en el ejercicio 2015 (véase Nota 21.1), encontrándose la práctica totalidad de los inmuebles arrendados. Asimismo, los gastos de explotación directos derivados de reparaciones de dichas inversiones inmobiliarias ascendieron, en el ejercicio 2016 y 2015 a 136 y 287 miles de euros, respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2016 no existía ningún tipo de restricción para el cobro de los ingresos derivados de las inversiones inmobiliarias, no obstante el contrato de novación modificativa no extintiva del contrato de financiación incluye restricciones al cobro de los recursos obtenidos por las enajenaciones así como restricciones en cuanto a la realización de nuevas inversiones inmobiliarias.

Al cierre del ejercicio el Grupo no tenía obligación contractual alguna para la adquisición, construcción o mejora de sus inversiones inmobiliarias.

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, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 el Grupo tenía inversiones inmobiliarias que se encontraban totalmente amortizadas por importe de 141 miles de euros.

9. Arrendamientos

El Grupo tiene arrendados elementos del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias a través de contratos de arrendamiento operativos cuyo vencimiento medio se encuentra entre los años 2020 y 2025.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables, al 30 de noviembre de 2016 y 30 de noviembre de 2015 son los siguientes:

Arrendamientos Operativos	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
Cobros mínimos futuros	30/11/2016	30/11/2015
Menos de un año	8.344	9.153
Entre uno y cinco años	21.839	23.085
Más de cinco años	63.573	30.890
	93.756	**63.128**

El Grupo, en su posición de arrendatario, tenía suscritos los siguientes contratos de arrendamiento al cierre del ejercicio 2016:

	Arrendador	Vencimiento	Miles de Euros
			Renta Anual Vigente
Paseo Pintor Rosales, 16 – 7° izquierda, Madrid	Fund. Alfonso Martín Escudero	01/08/2017	29
Paseo Pintor Rosales, 16 – 1° derecha, Madrid	Fund. Alfonso Martín Escudero	15/03/2017	50
Garajes Paseo Pintor Rosales, Madrid	Comunidad de Propietarios	Mensual	22
Estación de servicio El Mirador de la Lastrilla, La Lastrilla	El Mirador de la Lastrilla, S.L.	31/03/2021	81
Estación de servicio El Quema, Sevilla	Estación de servicios el Quema ,S.L.	30/11/2022	149
Estaciones de servicio Ayuca, Segovia	Ayuca, S.L.	25/03/2022	267
Unidad de Suministro La Cabrera (Lubexpres)	Antonio Baonza Alonso	29/10/2020	46
Estación de Servicio Tomelloso (Arintea)	I-Manchamadrid, S.L.	19/12/2021	100
Estación de Servicio Torrevieja (Arintea)	Combustibles Torrevieja, S.L.	08/01/2022	97
Estación de Servicio Redován (Arintea)	Villagrasa y Ortuño, S.L.	15/01/2027	70
Estación de Servicio San Cristóbal (Carburantes Anicar)	Hidrocarburos San Cristóbal de Segovia	01/06/2022	72
			983

Al cierre ejercicio 2016 los gastos derivados de los contratos de arrendamiento suscritos por el Grupo en posición de arrendatario han ascendido a 983 miles de euros, siendo 804 miles de euros en 2015. Adicionalmente, al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, el Grupo tenía contratos de renting de vehículos con diferentes vencimientos por los que incurrió en gastos de 13 miles de euros en ambos ejercicios. Por último, el grupo tiene pignoradas las rentas presentes y futuras del arrendamiento del restaurante de la estación de servicio de Manzanares del real hasta el 28 de enero de 2024, en garantía de un préstamo hipotecario con el Banco Santander suscrito por la empresa de grupo Andrin, S.L.U. (véase nota 18).

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, el Grupo tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
Pagos futuros mínimos	30/11/2016	30/11/2015
Menos de un año	1.007	744
Entre uno y cinco años	3.566	3.023
Más de cinco años	645	1.014
	5.218	**4.781**

10. Inversiones financieras no corrientes y corrientes

10.1 Instrumentos de patrimonio

La composición de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 30 de noviembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	Miles de Euros	
	30/11/2016	30/11/2015
Activos no corrientes disponibles para la venta:		
Valorados a valor razonable	3.138	4.298
Inversiones en patrimonio de otras empresas	105	87
Total	**3.243**	**4.385**

Dentro del epígrafe "Instrumentos de patrimonio", el Grupo mantiene inversiones denominadas en dólares estadounidenses y 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 de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/11/2016	30/11/2015
Productos contratados por Torimbia, S.L.:		
MS Real Estate Special Situation Fund III – Series 1.2R	674	944
MS CDH China Fund III Feder	667	863
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.:		
T ST Oportunity Inter.CL.-A	16	15
T ST Oportunity Inter.CL.-B	8	8
T ST Oportunity U.S. Cayman Holding	33	26
European Strategic Office Portfolio	14	64
European Enterprise I Limited	76	83
CPI Capital Partners Europe LP CL-C	571	569
Salomon Smith Barney M II	151	170
Apax Europe VII + Apax Sidecar	1.662	2.242
China Real Estate	14	466
CVC Int. Grow	36	52
Total	**3.922**	**5.502**

El movimiento de los cambios de valor razonable que se han registrado en este epígrafe durante los ejercicios 2016 y 2015 han sido las siguientes:

Ejercicio 2016

	Miles de Euros		
	Valor Razonable al inicio del ejercicio	**Adiciones / Bajas**	**Valor Razonable al final del ejercicio**
Productos contratados por Torimbia, S.A.	295	42	337
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.	(1.499)	378	(1.121)
	(1.204)	**420**	**(784)**

Ejercicio 2015

	Miles de Euros		
	Valor Razonable al inicio del ejercicio	**Adiciones / Bajas**	**Valor Razonable al final del ejercicio**
Productos contratados por Torimbia, S.A.	214	81	295
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.	(416)	(1.083)	(1.499)
	(202)	**(1.002)**	**(1.204)**

Durante el ejercicio 2016, y el ejercicio de once meses terminado el 30 de noviembre de 2015, se han enajenado parcialmente dichos fondos, resultando un beneficio de 56 miles de euros (pérdidas de 27 miles de euros en el ejercicio de once meses terminado el 30 de noviembre de 2015), que han sido registrados en la cuenta "Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros" del estado del resultado integral consolidado del ejercicio 2016 adjunto.

Como consecuencia de la inversión en los productos contratados por Torimbia, S.A., al 30 de noviembre de 2016 y 2015, los pasivos contingentes para el Grupo ascendían a 43 miles de euros y 241 miles de euros respectivamente.

10.2 Otras inversiones financieras no corrientes

La composición de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado de los ejercicios 2016 y 2015 es como sigue:

	Miles de Euros	
	30/11/2016	**30/11/2015**
Créditos con accionistas (Nota 21)	12.948	5.301
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	14.126	10.320
Depósitos por fianzas recibidas	1.650	1.887
	28.724	**17.508**

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 el Grupo ostentaba créditos frente a sus accionistas por importe de 12.948 y 5.301 miles de euros, respectivamente. Durante el ejercicio 2015, los accionistas compensaron 32.178 miles de euros mediante la entrega de acciones de Inmolevante, S.A., y 7.409 miles de euros mediante la entrega de acciones de Corporación Mercantil, S.A.(véase Nota 2.7.3). Estos créditos devengan un interés de mercado fijo que se capitaliza al cierre del ejercicio como mayor importe de crédito entregado.

Al cierre del ejercicio 2016, dentro del epígrafe "Inversiones mantenidas hasta el vencimiento" el Grupo mantiene varias imposiciones y depósitos bancarios con vencimientos superiores al año por un importe total de 14.023 miles de euros principalmente con las entidades Banca March, Citibank y Safra Sarasin, encontrándose varios de ellos denominados en dólares estadounidenses. Las citadas imposiciones y depósitos devengan tipo de interés de mercado. Por otro lado, el Grupo tiene concedido un préstamo a largo plazo con Think Project Iberia, S.L. por importe de 103 miles de euros, este préstamo también devenga un tipo de interés de mercado.

Asimismo, en epígrafe Depósitos por fianzas recibidas se encuentran registrados los depósitos correspondientes al 90% de las fianzas recibidas de los arrendatarios (véase Nota 14.2) los cuáles han sido entregados en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad Autónoma en la que el Grupo desarrolla su actividad.

10.3 Otros activos financieros corrientes

La composición de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 30 de noviembre de 2016 y 30 de noviembre de 2015 es como sigue:

	Miles de Euros	
	Otros Activos Financieros	
	2016	**2015**
Activos a valor razonable con cambios en resultados:		
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	7.437	9.694
Otros	94	84
	7.531	**9.778**

Dentro del epígrafe "Otros activos financieros" el Grupo registra al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 principalmente, depósitos a corto plazo, los cuales están denominados en euros principalmente con las entidades bancarias BBVA, Banca March y Kutchabank.

Durante el ejercicio 2016, se han registrado beneficios por enajenación de instrumentos financieros por importe de 1 miles de euros, así como reversiones de deterioros registrados por importe de 94 miles de euros que han sido registrados en la cuenta "Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros" del estado del resultado integral consolidado del ejercicio 2016 adjunto.

11. Existencias

La composición de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/11/2016	30/11/2015
Terrenos y Solares	484	322
Anticipos a Proveedores (Carburante en Comisión)	143	119
Existencias Comerciales	1.420	1.343
Tienda	*283*	*322*
Carburante	*1.137*	*1.021*
Total	**2.047**	**1.784**

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que no es necesario realizar correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Existencias" al 30 de noviembre del 2016. Adicionalmente, el Grupo tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetas las existencias. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que la cobertura de estas pólizas se considera suficiente para garantizar la recuperabilidad de sus valores contables.

Respecto a las existencias comerciales se registran principalmente existencias de combustible y carburante, así como las existencias de tienda de las Sociedades del Grupo cuyo negocio es la explotación de estaciones de servicio.

Al 30 de noviembre de 2016 y 2015 en este epígrafe de existencias, las sociedades dependientes mantienen el carburante adquirido tanto a Repsol Comercial de Productos Petrolíferos, S.A. como a otros proveedores de carburante que se encuentran ubicados en las estaciones de servicios propiedad del Grupo, por un importe de 1.137 miles de euros, siendo 1.021 miles de euros en 2015.

Adicionalmente se registra carburante en comisión correspondiente a 3 estaciones de servicio que operan bajo este régimen por importe de 143 miles de euros y 119 miles de euros respectivamente.

12. Tesorería

El importe registrado en este epígrafe al 30 de noviembre de 2016 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. El resto del saldo se compone de diversos saldos que se mantienen en caja.

El detalle de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/11/2016	30/11/2015
Caja	601	551
Bancos	6.814	8.375
	7.415	**8.926**

13. Patrimonio neto

13.1 Capital social

Al 30 de noviembre de 2016 el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 5.119.074 participaciones sociales nominativas de 3 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las participaciones gozan de iguales derechos políticos y económicos, estando un total de 2.350.337 acciones pignoradas a favor de varios créditos dispuestos por la Sociedad Dominante y por algunos de los accionistas de la misma.

Al 30 de noviembre de 2016 los accionistas con una participación superior al 10% eran los siguientes:

Accionista	% Participación
Luis Fernández-Ordás Abarca	22,03
Javier Fernández-Ordás Abarca	24,61
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	25,24
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	21,90

Al 30 de noviembre de 2016, el Grupo presenta un ratio de apalancamiento financiero del 2,32, siendo el 10,69 al 30 de noviembre de 2015.

	Miles de Euros	
	30/11/2016	**30/11/2015**
Deudas con entidades de crédito (Nota 14.1)	160.920	246.642
Acreedores por instrumentos financieros derivados (Nota 14.3)	-	2.436
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 7)	59	158
Otros pasivos financieros (Nota 14.2)	1.645	2.170
Deuda bruta	**162.624**	**251.406**
Tesorería y otros activos líquidos (Nota 12)	7.415	8.926
Total deuda financiera neta	**155.209**	**242.480**
Patrimonio neto	**66.863**	**22.676**
Apalancamiento	**2,32**	**10,69**

13.2 Reserva legal

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.

13.3 Reservas en sociedades consolidadas

La composición del epígrafe "Reservas en sociedades consolidadas" en los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/11/2016	**30/11/2015**
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	(6.350)	11.166
Total reservas de consolidación	**(6.350)**	**11.166**

El movimiento del ejercicio corresponde principalmente al reparto de dividendos por parte de ciertas Sociedades dependientes a la Sociedad Dominante, por importe de 22.075 miles de euros, y a la aplicación de los resultados de las sociedades consolidadas. Adicionalmente se han reclasificado 411 miles de euros correspondientes a los intereses minoritarios de los accionistas de Inmolevante con motivo de la adquisición de la totalidad de sus acciones (Véanse Notas 1.2 y 13.5)

13.4 Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante

El Grupo posee al 30 de noviembre de 2016 participaciones propias por un importe de 8.988 miles de euros, como consecuencia de las participaciones de la Sociedad Dominante que poseen las sociedades dependientes Gesa Carburantes, S.L.U. y Corporación Mercantil, S.A. según el detalle el siguiente:

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

13.5 Intereses minoritarios

El saldo incluido en este capítulo de los estados de situación financiera consolidados adjuntos, recoge, por una parte, el valor de la participación de los socios externos en las sociedades consolidadas y, por otra, el saldo incluido en el estado del resultado integral consolidado adjunto en el capítulo "Intereses minoritarios" y que representa la participación de dichos accionistas minoritarios en los resultados del ejercicio.

El movimiento habido durante los ejercicios 2016 y 2015 en este capítulo es el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2014	6.513
Resultado del ejercicio atribuible a socios externos	548
Salidas del perímetro de consolidación (Nota 2.7.3)	(6.650)
Saldo al 30 de noviembre de 2015	411
Variaciones del perímetro de consolidación (Nota 2.7.3)	(411)
Saldo al 30 de noviembre de 2016	-

13.6 Ajustes por cambio de valor

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

	Miles de Euros	
	30/11/2016	**30/11/2015**
Activos disponibles para la venta (Nota 10.1)	(784)	(1.204)
	(784)	**(1.204)**

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.

14. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

14.1 Deudas con entidades de crédito

La composición de las deudas con entidades de crédito en los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha Concesión / Novación	Fecha Límite Vencimiento	Miles de Euros Nominal Dispuesto	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	Garantía Hipotecaria
Torimbia, S.A.								
Banco de Sabadell, S.A.	Préstamo	28/06/2013	28/06/2017	228	229	-	228	Sí
Banco Popular Español, S.A.	Préstamo	28/06/2013	16/12/2020	23.000	702	22.870	23.572	Sí
Banco Popular Español, S.A.	Préstamo	28/06/2013	04/07/2024	680	96	600	696	Sí
Banco Popular Español, S.A.	Préstamo	28/06/2013	04/07/2024	680	74	600	674	Sí
Banco Popular Español, S.A.	Préstamo	28/06/2013	28/06/2024	563	32	524	556	Sí
Banco Popular Español, S.A.	Crédito	28/06/2013	28/06/2017	552	552	-	552	Sí
Banco Popular Español, S.A.	Préstamo	28/06/2013	04/08/2024	21.178	3.467	18.605	22.072	Sí
Caixabank, S.A.	Préstamo	28/06/2013	01/02/2026	44.586	3.486	41.962	45.448	Sí
Caixabank, S.A.	Préstamo	28/06/2013	01/08/2021	12.830	1.338	11.425	12.763	Sí
Caixabank, S.A.	Crédito	28/06/2013	28/06/2017	5.268	5.632	-	5.632	Sí
Caixabank, S.A.	Préstamo	28/06/2013	01/08/2026	27.220	2.019	26.474	28.493	Sí
Caixabank, S.A.	Préstamo	28/06/2013	28/06/2017	1.787	1.748	-	1.748	Sí
Andrín, S.L.U.:								
Banco Popular Español, S.A.	Préstamo	14/10/2008	04/11/2023	3.917	-	3.923	3.923	Sí
Banco de Sabadell, S.A.	Préstamo	12/11/2008	31/12/2023	1.542	294	1.307	1.601	Sí
Gesa Carburantes, S.L.U.								
Bankinter, S.A.	Préstamo	12/01/2009	12/01/2024	1.661	221	1.440	1.661	Sí
Banco Santander, S.A.	Préstamo	29/01/2009	29/05/2020	476	75	396	471	Sí
Caixabank, S.A.	Préstamo	14/05/2009	01/06/2019	2.848	659	2.174	2.833	Sí
Caixabank, S.A.	Préstamo	28/06/2013	28/06/2017	2.250	2.238	-	2.238	Sí
Banco Popular Español, S.A.	Préstamo	22/09/2009	04/10/2024	2.282	110	2.153	2.263	Sí
Carburantes San Juan de Aznalfarache, S.L.U.:								
Banco Santander, S.A.	Préstamo	27/11/2007	31/12/2022	2.769	235	2.528	2.763	Sí
Verdemonte, S.A.U.:								
Banco Popular Español, S.A.	Préstamo	27/07/2011	25/08/2021	317	-	251	251	Sí
Bankinter, S.A.	Préstamo	06/03/2013	06/03/2021	413	145	324	469	Sí
Otros				-	12	-	13	No
Total al 30 de noviembre de 2016				**157.047**	**23.364**	**137.556**	**160.920**	
Total al 30 de noviembre de 2015				**243.659**	**3.644**	**242.998**	**246.642**	

Los intereses devengados pendientes de pago al 30 de noviembre de 2016 han ascendido a 4.482 miles de euros, siendo 2.360 miles de euros en el ejercicio 2015.

Con fecha 28 de junio de 2013 el Grupo suscribió un acuerdo con sus principales acreedores financieros para formalizar la novación modificativa con carácter no extintivo de su deuda financiera. Como consecuencia de dicho acuerdo, se ha devengado una comisión de refinanciación que ha ascendido al 1% del total de la deuda novada y tiene un vencimiento máximo fijado el 28 de junio de 2017.

Dicha novación modificativa ha dado lugar a que la deuda financiera cuenta con una carencia de capital de cuatro años. Tanto durante el periodo de carencia de capital como posteriormente, se liquidarán intereses a un tipo variable referenciado al Euribor.

El Grupo registra los gastos de formalización de los nuevos préstamos a coste amortizado, imputándose proporcionalmente al estado del resultado integral consolidado en función del tipo de interés efectivo durante la vigencia de dichos préstamos.

Con fecha 31 de marzo de 2015, se produjeron adiciones de deudas a largo plazo por importe de 66.823 miles de euros, así como 1.206 miles de euros de deudas a corto plazo, por efecto de la entrada en el perímetro de consolidación de Inmolevante, S.A. (véase Nota 5).

El calendario de vencimientos de estos préstamos es el siguiente:

Entidad Prestamista	Miles de Euros					
	2017	2018	2019	2020	2021 y siguientes	Total
Torimbia, S.A.:						
Banco de Sabadell, S.A.	228	-	-	-	-	**228**
Banco Popular Español, S.A.	702	7.319	7.661	7.661	229	**23.572**
Banco Popular Español, S.A.	96	76	79	79	366	**696**
Banco Popular Español, S.A.	74	76	79	79	366	**674**
Banco Popular Español, S.A.	32	71	75	75	303	**556**
Banco Popular Español, S.A.	552	-	-	-	-	**552**
Banco Popular Español, S.A.	3.467	2.126	2.224	2.224	12.031	**22.072**
Caixabank, S.A.	3.486	5.057	5.292	5.292	26.321	**45.448**
Caixabank, S.A.	1.338	2.392	2.503	2.503	4.027	**12.763**
Caixabank, S.A.	5.632	-	-	-	-	**5.632**
Caixabank, S.A.	2.019	2.493	2.607	2.607	18.767	**28.493**
Caixabank, S.A.	1.748	-	-	-	-	**1.748**
Andrín, S.L.U.:						
Banco Popular Español, S.A.	-	576	591	591	2.165	**3.923**
Banco de Sabadell, S.A.	294	222	228	228	629	**1.601**
Gesa Carburantes, S.L.U.						
Bankinter, S.A.	221	223	227	227	763	**1.661**
Banco Santander, S.A.	75	160	166	70	-	**471**
Caixabank, S.A.	659	1.421	753	-	-	**2.833**
Caixabank, S.A.	2.238	-	-	-	-	**2.238**
Banco Popular Español, S.A.	110	294	301	301	1.257	**2.263**
Carburantes San Juan de Aznalfarache, S.L.U.:						
Banco Santander, S.A.	235	513	525	525	965	**2.763**
Verdemonte, S.A.U.:						
Banco Popular Español, S.A.	-	61	65	65	60	**251**
Bankinter, S.A.	145	92	97	97	38	**469**
Otros	13	-	-	-	-	**13**
Total al 30 de noviembre de 2016	**23.364**	**23.172**	**23.473**	**22.624**	**68.287**	**160.920**

La Sociedad Dominante registra deudas con entidades de crédito con vencimiento en el corto plazo por 23.364 euros, si bien a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad Dominante están estudiando las medidas pertinentes para la restructuración de la deuda financiera para poder hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo (véase nota 2.9).

En este sentido, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas los administradores de la Sociedad Dominante se encuentran preparando una propuesta de restructuración de la deuda bancaria con las entidades financieras. Como parte de esta restructuración, los administradores se encuentran en avanzadas conversaciones con las entidades de crédito acreedoras para acordar una prórroga en el vencimiento de estas deudas, y adicionalmente han estudiado un proceso de desinversión de activos para poder satisfacer sus pasivos al corto plazo.

Al 30 de noviembre de 2016, los préstamos anteriormente descritos están garantizados mediante hipotecas formalizadas sobre activos materiales e inversiones inmobiliarias de la Sociedad de acuerdo al siguiente detalle (véanse Notas 7, 8 y 18):

Entidad Prestamista	Sociedad Garantizada	Sociedad Garante	Garantía Hipotecaria	Garantía Hipotecaria Miles de Euros	Vencimiento Garantía
Banco de Sabadell, S.A.	Torimbia, S.L.	Gesa Carburantes, S.L.U.	2º rango hipotecario Estación de Servicio Alcalá de Henares	403	2023
	Andrin, S.L.U.	Gesa Carburantes, S.L.U.	1º rango hipotecario Estación de Servicio Alcalá de Henares	1.542	2023
Banco Popular Español, S.A.	Torimbia, S.L.	Torimbia, S.L.	1º rango hipotecario Solar Avenida San Pablo, 35, Coslada	1.892	2020
	Torimbia, S.L.	Lubexpres, S.A.U.	1º rango hipotecario Estación de Servicio Coslada	1.892	2020
	Torimbia, S.L.	Gesa Carburantes, S.L.U.	1º rango hipotecario Estación de Servicio Goya	4.382	2020
	Torimbia, S.L.	Gesa Carburantes, S.L.U.	1º rango hipotecario Estación de Servicio Alberto Aguilera	4.409	2020
	Torimbia, S.L.	Gesa Carburantes, S.L.U.	1º rango hipotecario Estación de Servicio Colmenar	3.956	2020
	Torimbia, S.L.	Andrin, S.L.U.	1º rango hipotecario Estación de Servicio La Isla	3.203	2020
	Torimbia, S.L.	Andrin, S.L.U.	1º rango hipotecario Estación de Servicio Manzanares el Real	3.266	2020
	Torimbia, S.L.	Verdemonte, S.A.U.	1º rango hipotecario Estación de Servicio Santa María de la Cabeza	680	2024
	Torimbia, S.L.	Verdemonte, S.A.U.	1º rango hipotecario Estación de Servicio Santa María de la Cabeza	680	2024
	Andrin, S.L.U.	Honorio Fdez. S.L.U.	1º rango hipotecario Estación de Servicio M-40	3.917	2023
	Gesa Carburantes, S.L.U.	Gesa Carburantes, S.L.U.	1º rango hipotecario Estación de Servicio La Cabrera	2.282	2024
	Torimbia, S.L.	Honorio Fdez. S.L.U.	2º rango hipotecario Estación de Servicio M-40	563	2024
	Torimbia, S.L.	Torimbia, S.L.	1º rango hipotecario Oficinas Calle Pintor Rosales, 18, Madrid	3.024	2017
	Verdemonte S.A.U.	Verdemonte S.A.U.	2º rango hipotecario Estación de Servicio Santa María de la Cabeza	360	2021
	Inmolevante, S.A.	Inmolevante, S.A.	1º rango hipotecario Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid	22.060	2024
Banco Santander, S.A.	Carb. S. J. de Az., S.L.U.	Carb. S. J. de Az., S.L.U.	1º rango hipotecario Estación de Servicio San Juan de Aznalfarache	3.090	2023
	Gesa Carburantes, S.L.U.	Gesa Carburantes, S.L.U.	1º rango hipotecario Estación de Servicio Vistazul	476	2020
Caixabank, S.A.	Torimbia, S.L.	Torimbia, S.L.	1º rango hipotecario Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid	28.850	2026
	Torimbia, S.L.	Torimbia, S.L.	1º rango hipotecario Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid	26.055	2026
	Torimbia, S.L.	Torimbia, S.L.	1º rango hipotecario Edificio Calle Goya 24, Madrid	12.830	2021
	Torimbia, S.L.	Torimbia, S.L.	2º rango hipotecario Edificio Calle Goya 24, Madrid	4.321	2017
	Torimbia, S.L.	Gesa Carburantes, S.L.U.	3º rango hipotecario Estación servicio Alcorcón	2.847	2019
	Gesa Carburantes, S.L.U.	Gesa Carburantes, S.L.U.	1º rango hipotecario Estación de Servicio Alcorcón	2.249	2017
	Gesa Carburantes, S.L.U.	Gesa Carburantes, S.L.U.	2º rango hipotecario Estación de Servicio Alcorcón	27.220	2026
	Inmolevante, S.A.	Inmolevante, S.A.	1º rango hipotecario Edificio Calle Serrano, 88, Madrid	1.787	2027
	Inmolevante, S.A.	Inmolevante, S.A.	2º rango hipotecario Edificio Calle Serrano, 88, Madrid		
Bankinter, S.A.	Verdemonte, S.A.U.	Verdemonte, S.A.U.	Estación de Servicio Villalba, Finca: 27544 y Lozoyuela	500	2021
	Gesa Carburantes S.L.U.	Gesa Carburantes S.L.U.	Estación de Servicio Rivas Vaciamadrid, Finca: 446	1.878	2021
				170.614	

14.2 Otros pasivos financieros

En este epígrafe del estado de situación financiera consolidado se encuentran registradas, principalmente, al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 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 10.2).

14.3 Derivados

Durante el ejercicio 2016, el Grupo utilizó instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos eran de variaciones de los tipos de interés. A fecha 30 de noviembre de 2016 dichos instrumentos se encuentran cancelados.

El gasto financiero procedente de las operaciones con derivados financieros registrado al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, asciende a 2.436 y 1.789 miles de euros, respectivamente.

El gasto financiero registrado procedente de las operaciones con derivados financieros al 30 de noviembre de 2016 asciende a 647 miles de euros (2.430 miles euros en el ejercicio de once meses terminado el 30 de noviembre de 2015).

15. Administraciones Públicas y situación fiscal

El detalle de las cuentas deudoras con Administraciones Públicas de los estados de situación financiera consolidados de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/11/2016	30/11/2015
Activos por impuesto diferido	**1.123**	**11.447**
Hacienda Pública deudora por Impuesto de Sociedades	49	60
Retenciones y otros	224	102
Administraciones Públicas deudoras	**273**	**162**

El detalle de las cuentas acreedoras con Administraciones Públicas del estado de situación financiera consolidados al 30 de noviembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/11/2016	30/11/2015
Pasivos por impuesto diferido	**2.257**	**2.498**
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y Retenciones	107	50
Hacienda Pública acreedora por IVA	375	371
Organismos de la Seguridad Social	178	50
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades	1.583	295
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	617	1438
Administraciones Públicas acreedoras	**2.860**	**2.204**

El movimiento experimentado en los ejercicios 2016 y 2015 por los activos y pasivos por impuesto diferido es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Impuesto Diferido	
	Activos	Pasivos
Saldo al 31 de diciembre de 2014	**9.874**	**2.587**
Adiciones	422	28
Aplicaciones/ cancelaciones	(3.423)	(130)
Adiciones al perímetro (Nota 5)	4.222	-
Ajustes de tipo impositivo	352	13
Saldo al 30 de noviembre de 2015	**11.447**	**2.498**
Adiciones	2.287	2
Aplicaciones/ cancelaciones	(12.791)	(132)
Traspasos a patrimonio	(116)	(124)
Retiros por regularización de inspección fiscal	(881)	-
Ajuste de tipo impositivo	1.177	13
Saldo al 30 de noviembre de 2016	**1.123**	**2.257**

De acuerdo a 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.

Con motivo de la entrada en vigor de la Ley 27/2015, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2015, para los contribuyentes cuyo importe neto de la cifra de negocios sea al menos de 20 millones de euros durante los 12 meses anteriores a la fecha en que se inicie el período impositivo, la limitación a la compensación de bases imponibles negativas es del 50% cuando en los referidos 12 meses el importe neto de la cifra de negocios sea al menos de 20 millones de euros pero inferior a 60 millones de euros y del 25% cuando en los referidos 12 meses el importe neto de la cifra de negocios sea al menos de 60 millones de euros. En este sentido, el Grupo ha compensado bases imponibles negativas en el impuesto de sociedades del ejercicio 2016 por importe de 45.482 miles de euros (12.225 miles de euros en 2015).

Activos por impuesto diferido

La variación del ejercicio se corresponde fundamentalmente con la aplicación de bases imponibles negativas activadas por importe de 12.701 miles de euros (45.366 miles de euros en base) principalmente por parte de la Sociedad Dominante, que se han registrado con cargo al epígrafe "Impuesto sobre beneficios" del estado integral del resultado consolidado del ejercicio 2016 adjunto. Dicha compensación ha generado un ingreso por importe de 1.162 miles de euros por actualización del tipo impositivo al que las bases imponibles estaban registradas.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante, ha activado bases imponibles y diferencias temporales que no habían sido activadas previamente ni regularizadas por la inspección, por importe de 2.276 miles de euros, y ha regularizado bases imponibles activadas por efecto de la regularización de la inspección por importe de 881 miles de euros.

Por su parte el Grupo no ha registrado en el estado de situación financiera consolidado adjunto al 30 de noviembre de 2016 los siguientes activos por impuesto anticipado provenientes de 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
Gastos financieros no deducibles	29.935
	29.935

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 14.038 miles de euros al que se acogió el Grupo que se desglosa en:

	Miles de Euros	Plazo de Aplicación (Años)
Construcciones	11.692	50
Resto	2.346	7
	14.038	

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 Dominante optó por el régimen especial del impuesto sobre sociedades de SOCIMI con efectos desde el 1 de diciembre de 2015, 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 entre el resultado contable y el gasto por impuesto sobre sociedades es la siguiente:

	30/11/2016		30/11/2015
	GENERAL	SOCIMI	GENERAL
Resultado consolidado antes de impuestos	35.757	22.014	10.218
Ajustes al resultado contable:			
Por diferencias permanentes (*)	34.495	(22.075)	2.158
Por diferencias temporarias - activadas	118	-	268
Por diferencias temporarias (gastos financieros no deducibles)		-	6.315
Base imponible previa	70.370	-	18.959
Compensación de bases imponibles	(45.482)	-	(12.225)
Base imponible (Resultado fiscal)	**24.888**	(61)	6.734
Total gasto / (ingreso) por impuesto corriente	3.884	-	3.465
Total gasto / (ingreso) por impuesto diferido	10.398	-	1.843
Total gasto por ajuste de tipo impositivo	(1.164)	-	(364)
Total gasto por regularización de créditos fiscales	881		
Otros ajustes a la imposición	5		
Total gasto / (ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	**14.004**	-	**4.944**

(*) Los ajustes de consolidación se consideran diferencias permanentes.

Las diferencias permanentes del ejercicio 2016 corresponden principalmente a los dividendos recibidos por la Sociedad Dominante de sus sociedades dependientes en virtud de la exención a la doble imposición de dividendos y plusvalías de fuente interna.

Las diferencias temporales del ejercicio 2016 se han generado, principalmente, 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, y de las inversiones inmobiliarias según el Real Decreto-ley 16/2013, que se realizará al 10%y por la reinversión de beneficios extraordinarios.

Por su parte las diferencias temporales del ejercicio 2016 se generaron 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, el Grupo ha aplicado deducciones pendientes en la liquidación del ejercicio 2016, por importe de 3.085 miles de euros, siendo la práctica totalidad de las deducciones aplicadas en la liquidación provenientes de la Sociedad Dominante.

La Ley 27/2014 de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades establece, entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades de forma que dicho tipo queda establecido de la siguiente forma:

Tipos Impositivos que Comiencen a Partir de:	Tipo de Gravamen
1 de enero de 2015	28%
1 de enero de 2016	25%

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Con fecha 26 de febrero de 2015, Torimbia, S.L. (sucedida universalmente por la Sociedad Dominante) fue notificada del inicio de actuaciones de comprobación e investigación de los siguientes impuestos:

Concepto	Periodos
Impuesto sobre Sociedades	2010 a 2011
Impuesto sobre el valor añadido	01/2011 a 12/2012
Retención/ingreso a cuenta rendimientos del trabajo y profesionales	01/2011 a 12/2012

Tras dichas actuaciones, se levantaron actas de sanción, que fueron firmadas en conformidad y en disconformidad

Actas en conformidad:

Impuesto de Sociedades

El 26 de febrero de 2015 se inició el proceso de inspección respecto al Impuesto de Sociedades para los ejercicios 2010 y 2011.

La cuenta a pagar por el Grupo fruto de la inspección se basó en las diferencias de tratamiento fiscal encontradas en las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2010 y 2011 de Torimbia, S.L., que fue sucedida universalmente por la Sociedad Dominante. Como consecuencia de ello se regularizaron bases imponibles negativas por importe de 2.808.675 euros.

El importe total de la deuda incluida en la resolución del Acta ascendió a 156.220 euros, no habiéndose generado interés de demora. Dichos importes fueron registrados en el ejercicio 2015.

Impuesto sobre el Valor Añadido

Por otro lado, en la misma fecha se iniciaron actuaciones inspectoras para los ejercicios 2011 y 2012 correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) y retenciones/ingresos a cuenta de rendimientos de trabajo. Tras el desarrollo de las actuaciones de comprobación, el 2 de febrero de 2016 la inspección incoó las actas firmadas en conformidad.

El importe total de la deuda incluida en el acta ascendió a 8.636 euros en cuota sin devengar interés de demora, sanción que registró en el ejercicio 2015.

Actas en disconformidad:

Impuesto de Sociedades

Adicionalmente, el acta de inspección de los ejercicios 2010 y 2011 recoge una propuesta de regularización de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2008 y 2009, con motivo de determinados deterioros de inversiones inmobiliarios y gastos imputados no deducibles por importe de 18.463.862, euros, que fue levantada en disconformidad, por lo que el Grupo presentó recurso contra la

citada acta de inspección. Al 30 de noviembre de 2016,el Grupo 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 el Grupo no ha registrado importe alguno de las actas levantadas en disconformidad.

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

Concepto	Período
Impuesto sobre sociedades	2011

El 3 de noviembre de 2016 se firmaron en conformidad dichas actas, lo que supuso la regularización de bases imponibles negativas por importe de 6.826.531 euros. Dicho importe no ha supuesto ningún impacto en el estado de situación financiera consolidado ni en el impuesto de sociedades de la Sociedad Dominante dado que, en la fusión por absorción del 2012, Torimbia, S.L. no integró estos importes en sus bases imponibles negativas acumuladas como se indica en las cuentas anuales de dicho ejercicio.

Adicionalmente, en la misma fecha se incoaron actas que fueron suscritas en disconformidad mediante las que la AEAT proponía la regularización de bases imponibles negativas por importe de 5.010.524 euros. Contra el acuerdo de liquidación la Sociedad Dominante ha interpuesto reclamación económico-administrativa encontrándose a la espera de su resolución,

Al 30 de noviembre de 2016 el Grupo tiene sujetos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos 4 ejercicios fiscales. 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 que dichos pasivos, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa al estado de situación financiera consolidado al 30 de noviembre de 2016.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar y sus importes son los siguientes:

Ejercicio en que se Generaron	Miles de Euros
2001	1.143
2002	664
2003	745
2004	669
2005	200
2006	254
2007	784
2008	565
2009	508
2010	397
2011	331
2012	364
2013	6.108
	12.732

16. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de los saldos de este epígrafe de los estados de situación de financiera consolidados de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/11/2016	**30/11/2015**
Personal	588	480
Acreedores comerciales	4.648	3.781
Total	**5.236**	**4.261**

La cuenta "Acreedores comerciales" recoge las cuentas a pagar derivadas de las actividades comerciales típicas de las distintas sociedades que forman el Grupo.

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

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.

	30/11/2016	**30/11/2015**
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	12	13
Ratio de operaciones pagadas	12	13
Ratio de operaciones pendientes de pago	24	22
	Miles de Euros	
Total pagos realizados	133.710	111.562
Total pagos pendientes	4.526	2.984

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.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2016 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días.

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

Garantías comprometidas

Al 30 de noviembre de 2016 el Grupo tiene otorgadas garantías hipotecarias a Banco de Sabadell, S.A., Banco Popular Español, S.A., Banco Santander, S.A., Caixabank, S.A. y Bankinter, S.A. por importe de 170.614 miles de euros (véanse Notas 7, 8 y 14.1).

Al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad del Grupo, Andrín, S.L.U. tenía pignoradas en garantía de los préstamos hipotecarios del Grupo con Banco Santander, S.A., las rentas presentes y futuras del arrendamiento del restaurante sito en la estación de servicio de Manzanares el Real hasta el 28 de enero de 2024 (véase Nota 9).

Al 30 de noviembre de 2016 el Grupo tiene otorgados por parte de diferentes entidades financieras avales por un importe total de 156 miles de euros.

Al 30 de noviembre de 2016 el Grupo tiene contratadas pólizas de seguro para la cobertura de los riesgos de responsabilidad civil derivados de sus actividades, para la cobertura de vida y accidentes según establecen los diferentes convenios que afectan al personal del Grupo y para la cobertura de los activos afectos a sus actividades comerciales, cobertura de incendio incluido. Los capitales asegurados cubren suficientemente los activos y riesgos mencionados, en opinión de los administradores de la Sociedad Dominante.

19. 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	
	30/11/2016	30/11/2015
Instrumentos de patrimonio (Nota 10.1)	3.132	4.003
Otras inversiones financieras no corrientes (Nota 10.2)	5.217	6.136
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	688	711

20. Ingresos y gastos

20.1 Importe neto de la cifra de negocios

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/11/2016	**30/11/2015**
Cifra de negocios inmobiliaria:		
Otros ingresos y servicios inmobiliaria (Nota 8)	10.094	10.837
	10.094	10.837
Ingresos estaciones de servicios:		
Venta carburante	110.711	112.278
Venta en tiendas	6.894	2.612
	117.605	114.980
Otros	458	(90)
Total cifra de negocios	**128.157**	**125.727**

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

20.2 Gastos e ingresos financieros

a. Gastos financieros:

El detalle de este epígrafe estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/11/2016	**30/11/2015**
Por deudas con terceros:		
Gastos financieros (Notas 14.1 y 14.3)	8.983	8.568
	8.983	**8.568**

El Grupo registra como gastos financieros, los intereses devengados por deudas con entidades crédito, arrendamientos financieros y la imputación del coste amortizado de la deuda financiera del Grupo por importe de 8.336 miles de euros (véase Nota 14.1), así como los gastos financieros correspondientes a las operaciones de cobertura de flujos de efectivo por importe de 647 miles de euros (véase Nota 14.3).

Por su parte, durante el ejercicio 2015, los gastos financieros por intereses devengados con entidades de crédito, incluida la imputación del gasto financiero por aplicación del coste amortizado de la deuda, ascendieron a 6.138 miles de euros, y los gastos financieros asociados a las operaciones de cobertura ascendieron a 2.430 miles de euros.

b. Ingresos financieros:

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/11/2015	**30/11/2015**
Intereses empresas vinculadas (Nota 21)	269	457
Intereses con terceros	244	621
	513	**1.078**

El importe registrado en este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2016 y 2015 corresponde, principalmente, a los ingresos financieros registrados por la Sociedad Dominante del Grupo en relación con los créditos concedidos a sus accionistas (véase Nota 10.2). Estos intereses, que se liquidan al tipo de interés legal del dinero vigente y al cierre del ejercicio se capitalizan como mayor importe del crédito concedido, han ascendido durante los ejercicios 2016 y 2015 a 197 miles de euros y 457 miles de euros, respectivamente (véase Nota 21).

20.3 Gastos de personal

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/11/2016	**30/11/2015**
Sueldos, salarios y asimilados	6.480	6.226
Indemnizaciones	136	49
Seguridad Social	1.809	1.782
Otras cargas sociales	86	92
Retribuciones salariales a los administradores (Nota 23.2)	947	872
	9.458	**9.021**

El número medio de personas empleadas por el Grupo en los ejercicios 2016 y 2015, distribuido por sexos y categorías, ha sido el siguiente:

	Nº Medio de Personas	
	30/11/2016	30/11/2015
Dirección	5	6
Administración	36	32
Técnicos	46	21
Producción	200	213
Nº medio de empleados	**287**	**272**

El número de personas empleadas por el Grupo al 30 de noviembre de 2016 y 2015, distribuido por categorías y por sexos, ha sido el siguiente:

	Nº de Personas Empleadas					
	2016			2015		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	4	2	6	6	2	8
Administración	22	19	41	19	11	30
Técnicos	35	11	46	21	13	34
Producción	150	49	199	166	77	243
Empleados al 30 de Noviembre	**211**	**81**	**292**	**212**	**103**	**315**

Durante el ejercicio 2016 las sociedades españolas del Grupo han mantenido dentro de su plantilla media a 4 personas con discapacidad mayor o igual al 33%.

Al 30 de noviembre de 2016 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estaba compuesto por 3 mujeres y 3 hombres.

20.4 Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/11/2016	**30/11/2015**
Otros gastos de gestión corriente	7.776	7.056
Deterioro por operaciones comerciales (Nota 25)	16	68
	7.792	**7.124**

Durante el ejercicios 2016 y 2015, 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	
	30/11/2016	30/11/2015
Servicios de auditoría	139	103
Otros servicios	292	213
Total servicios facturados	**431**	**316**

21. 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 2016 y 2015 se recoge en la Nota 23.2.

A continuación se detallan los principales saldos y transacciones con partes vinculadas que se han realizado en 2016 y 2015:

Préstamos, cuentas a cobrar y cuentas por pagar

La composición de este epígrafe al 30 de noviembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	Miles de Euros	
	30/11/2016	30/11/2015
Créditos y cuentas a cobrar a largo plazo		
Sociedades vinculadas:		
Thinkproject Iberia, S.L.	103	-
	103	
Accionistas (Nota 10.2):		
Luis Fernández-Ordás Abarca	3.418	2.227
Javier Fernández-Ordás Abarca	3.163	881
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	3.234	864
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	3.133	1.329
	12.948	**5.301**
Cuentas a cobrar		
Olivarera La Corchuela, S.L.	606	563
Thinkproject Iberia, S.L.	1	-
	607	**563**
Otros activos financieros corrientes:		
Sociedades vinculadas:		
Olivarera La Corchuela, S.L.	1	-
Hacienda la Falamosa	4	-
Accionistas:		
Luis Fernández-Ordás Abarca	164	-
Javier Fernández-Ordás Abarca	7	-
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	6	-
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	32	-
Varios	102	-
	316	-
Cuentas por pagar:		
Olivarera La Corchuela, S.L.	5	-
	5	-

Los créditos devengan el interés legal del dinero vigente que se capitaliza al cierre del ejercicio como mayor importe de crédito entregado (véase Nota 20.2-b).

Los saldos mantenidos al cierre del ejercicio 2016 con Olivarera La Corchuela, S.L. y Hacienda La Falamosa corresponden a las refacturaciones de costes de personal y suministros.

Transacciones con empresas vinculadas

El detalle de las operaciones con partes vinculadas realizadas en los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2016		2015	
	Ingresos Financieros (Nota 20.2-b)	Otros Ingresos de Explotación	Ingresos Financieros (Nota 20.2-b)	Otros Ingresos de Explotación
Sociedades vinculadas::				
Olivarera La Corchuela, S.L.	-	6	-	113
El Pescante Bajo, S.L.	-	-	-	8
Thinkproject Iberia, S.L.	-	16	-	-
Hacienda la Falamosa	-	-	-	-
Accionistas:				
Luis Fernández-Ordás Abarca	82	-	110	-
Javier Fernández-Ordás Abarca	48	-	70	-
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	47	-	70	-
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	92	-	207	-
	269	**22**	**457**	**121**

Otros ingresos de explotación

Los ingresos recibidos de Olivarera La Corchuela, S.L. y Hacienda La Falamosa corresponden a la refacturación de costes de personal y suministros entre dichas sociedades y la Sociedad Dominante del grupo

22. Información por segmentos

22.1 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 2016 y 2015; 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 los ejercicios 2016 y 2015 el Grupo centró sus actividades en cuatro líneas de negocio, la inmobiliaria, la de estaciones de servicios, servicios financieros y servicios tecnológicos, 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.

22.2 Información de segmentos principales

	Miles de Euros							
	Inmobiliaria		Estaciones de Servicio		Otros		Total	
	2.016	2.015	2.016	2.015	2.016	2.015	2.016	2.015
Ingresos:								
Ventas y otros ingresos de explotación	10.094	10.837	117.605	114.980	458	(90)	128.157	125.727
Total ingresos	**10.094**	**10.837**	**117.605**	**114.980**	**458**	**(90)**	**128.157**	**125.727**
Resultados:								
Ingresos financieros	(179)	482	325	45	367	551	513	1.078
Gastos financieros	(8.359)	(7.942)	(291)	(622)	(333)	(4)	(8.983)	(8.568)
Pérdida neta por deterioro de activos	4.338	7.192	-	-	-	-	4.578	7.192
Resultado de entidades valoradas por el método participación	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado antes de impuestos	49.295	2.742	8.381	6.493	95	957	57.771	10.192
Impuestos	(11.492)	(2.769)	(2.420)	(1.866)	(92)	(309)	(14.004)	(4.944)
Resultado del segmento	37.803	(32)	5.961	4.627	3	648	43.767	5.243
Minoritarios	-	(433)	-	-	-	(115)	-	(548)
Resultado atribuible a la Sociedad Dominante	**37.803**	**(760)**	**5.961**	**8.677**	**3**	**1.728**	**43.767**	**9.645**
Otra información:								
Adiciones de activos fijos	55	971	543	547	-	-	598	1.518
Amortizaciones	4.603	4.431	2.552	1.927	1	-	7.156	6.358
Estado de situación financiera consolidado:								
Activo-								
Activos por segmentos	156.736	182.532	62.976	88.476	20.200	12.185	239.912	283.193
Activo total consolidado	**156.736**	**182.532**	**62.976**	**88.476**	**20.200**	**12.185**	**239.912**	**283.193**
Pasivo-								
Pasivos y patrimonio por segmentos	156.736	182.532	62.976	88.476	20.200	12.185	239.912	283.193
Pasivo y patrimonio neto total consolidado	**156.736**	**182.532**	**62.976**	**88.476**	**20.200**	**12.185**	**239.912**	**283.193**

23. Retribuciones y otras manifestaciones del Consejo de Administración y la Alta Dirección

23.1 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Durante el ejercicio 2016, 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.

23.2 Remuneración del Consejo de Administración y a la Alta Dirección

El total devengado por los miembros del Consejo de Administración, durante los ejercicios 2016 y 2015 ha ascendido a 947 miles y 872 miles de euros, respectivamente, en concepto de retribuciones.

Durante el ejercicio 2016, el Grupo, ha concedido 7.957 miles de euros en concepto de créditos a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, correspondiendo 7.688 miles de euros a disposiciones, y 269 miles de euros a intereses devengados y no cobrados, siendo 4.412 el importe correspondiente al ejercicio 2015 (véase Nota 21).

Durante los ejercicios 2016 y 2015 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

24. 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 30 de noviembre de 2016 y 2015.

25. 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 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, si bien en el ejercicio 2016 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 2016 la concentración máxima de riesgo en un cliente es del 47,25% 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. En este sentido al 30 de noviembre de 2016 el Grupo tiene constituida una provisión por deterioro de créditos comerciales por importe de 528 miles de euros, cuyos movimientos en los ejercicios 2016 y 2015 se detalla a continuación:

	Miles de Euros							
	Saldo al 31/12/2014	**Adiciones**	**Aplicaciones a su Finalidad**	**Saldo al 30/11/2015**	**Adiciones**	**Reversiones**	**Aplicaciones a su Finalidad**	**Saldo al 30/11/2016**
Deterioro	**591**	68	(201)	**383**	(63)	47	161	**528**

Riesgo de mercado

Para aquellas sociedades dependientes cuyo objeto social se centra en la explotación de estaciones de servicios, los precios de compra y de venta de las existencias están sujetos a fluctuación diaria, que puede provocar que el precio de venta sea inferior al precio de compra. Para cubrir este riesgo, las sociedades dependientes utilizan cotizaciones diarias y estimaciones de precios futuros para adecuar el volumen de

compras de acuerdo con la tendencia de los precios. Para cubrir este riesgo no se utiliza ningún tipo de instrumento financiero derivado.

En la determinación de los precios de venta, se establecen márgenes ajustados sobre el precio de compra diario, tomando como referencia los precios orientativos que les indican las petroleras, así como los precios de mercado.

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. Para minimizar este tipo de riesgos, el Grupo contrata instrumentos financieros derivados, cuando lo estima necesario, siguiendo las políticas y directrices establecidas por la Dirección del Grupo.

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 Morgan Stanley.

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.

El Grupo refleja un fondo de maniobra negativo de 6.599 miles de euros a cierre del ejercicio 2016 (positivo por 13.033 miles de euros a 30 de noviembre de 2015). Este desequilibrio es consecuencia de la clasificación de los vencimientos de deuda bancaria por importe de 23.364 miles de euros al corto plazo (véase Nota 14.1). No obstante, el Grupo dispone de inversiones financieras a corto y largo plazo, cuyo vencimiento anticipado junto con la tesorería que dispone el Grupo pueden cubrir las necesidades de tesorería a corto plazo derivadas de los vencimientos de deuda

Información cuantitativa

Al 30 de noviembre de 2016 el Grupo no tiene ninguna cuenta por cobrar garantizada mediante seguros de crédito. Adicionalmente, los préstamos y líneas de crédito concedidos por entidades financieros devengan un tipo de interés variable.

26. Hechos posteriores

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 no se han producido hechos posteriores dignos de mención.

Anexo I

Sociedades dependientes

A continuación se presentan datos sobre las sociedades dependientes de la Sociedad Dominante al 30 de noviembre de 2016:

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación	% Derechos de Voto Controlados	Miles de Euros			
					Datos de la Entidad Participada			
					Activos	Pasivos	Patrimonio Neto	Beneficio / (Pérdida) del Ejercicio
Lorusa, S.L.U. (*)	Madrid	Explotación E.E.S.S.	100%	100%	6.077	4.756	1.321	721
Honorio Fernández, S.L.U. (*)	Madrid	Explotación E.E.S.S.	100%	100%	12.759	8.503	4.256	1129
Bricsnet Ibérica, S.L.U. (**)	Madrid	Desarrollo portales informáticos	100%	100%	526	75	451	66
Corporación Mercantil, S.A.U. (**)	Madrid	Sociedad de cartera	100%	100%	19.675	8.071	11.604	2.478
Lubexpres, S.A.U. (**)	Coslada	Explotación E.E.S.S.	100%	100%	1.150	323	827	280
Andrín, S.L.U. (*)	Madrid	Explotación E.E.S.S.	100%	100%	6.520	6.202	318	472
Arintea, S.L.U. (**)	Madrid	Explotación E.E.S.S.	100%	100%	2.042	821	1.221	377
Carburantes Anicar, S.L.U. (**)	Madrid	Explotación E.E.S.S.	100%	100%	1.031	772	259	192
Carburantes San Juan Aznalfarache, S.L.U. (*)	Madrid	Explotación E.E.S.S.	100%	100%	6.728	5.215	1.513	270
Gesa Carburantes, S.L.U. (*)	Madrid	Explotación E.E.S.S.	100%	100%	22.070	11.876	10.194	3.001
Verdemonte, S.A.U. (*)	Madrid	Explotación E.E.S.S.	100%	100%	4.597	2.582	2.015	697

(*) Datos obtenidos de sus cuentas anuales auditadas por Deloitte, S.L.

(**) Datos no auditados.

Anexo II

Información relativa al régimen Socimi de Torimbia, 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:

	Euros
Reserva legal	2.711.205
Otras reservas	13.933.187
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(22.288.018)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(1.500.808)
	(15.143.548)

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.

No es de aplicación.

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.

No es de aplicación.

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.

No es de aplicación.

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
Solar Avenida de San Pablo, 35, Coslada (Madrid).	07/11/1995

Los anteriores activos se encuentran recogidos como inversiones inmobiliarias (véase Nota 8).

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.	11.159.078	44.023.808
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	27.865.553	27.865.553
Local comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	1.514.064	2.464.681
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	4.325.452	22.295.240
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	22.551.338	22.551.338
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	23.906.588	23.908.588
Solar Avenida de San Pablo, 35, Coslada (Madrid).	420.707	4.854.891
Total	**91.742.780**	**147.964.099**

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.

Torimbia, S.A. (anteriormente denominada "Inmolevante, S.A.") y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2016

A continuación se presentan los datos y hechos más relevantes del ejercicio 2016, de forma que pueda apreciarse la situación del Grupo y la evolución de su negocio, así como los riesgos y perspectivas futuras previsibles.

Acuerdo marco de refinanciación

Con fecha 28 de junio 2013 se firmó el acuerdo marco de refinanciación de la deuda, cuya negociación se inició en el año 2012, dicho proceso de renegociación con los bancos acreedores: Caixa Bank, Banco Popular, Banco Sabadell y Banco de Santander culminó con un acuerdo por el cual se obtenía una carencia de cuatro años de amortización, con unos compromisos de desinversión de activos de la compañía a lo largo del periodo de los cuatro años.

Entorno económico y financiero

El año 2016 presenta un repunte en la economía Española con indicios de creación de empleo, recuperación lenta de los mercados y mejora representativa de la calificación de la deuda soberana.

A finales del ejercicio se percibe una recuperación del mercado inmobiliario y de distribución de carburantes.

El Grupo ha obtenido en el ejercicio de terminado el 30 de noviembre de 2016 un resultado consolidado positivo antes de impuestos de 56.042 miles de euros, siendo el resultado de explotación de 63.648 miles de euros. La causa fundamental de la variación con respecto al ejercicio 2015 ha sido la desinversión de activos inmobiliarios prevista dentro del Acuerdo marco de refinanciación, así como la reversión de deterioros en el valor de algunos activos inmobiliarios.

Respecto a este segmento de actividad, es previsible que, en el medio plazo, tanto el sector de oficinas como el hotelero, se recuperen y 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 presenta una elevada ocupación.

El negocio de explotación de estaciones de servicio se ha incrementado un 2,6%, y los beneficios han aumentado significativamente.

A continuación se detalla determinada información que pretende clarificar la situación del Grupo, a 30 de noviembre de 2016:

Evolución previsible del Grupo

La actividad principal del Grupo la constituyen:

1. Alquileres de inmuebles en la ciudad de Madrid

   Este mercado, si bien ha sufrido un revés en los últimos años, se espera que evolucione favorablemente en los próximos ejercicios. En este sentido, 2016 ha marcado 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.

2. Explotación de estaciones de servicio.

   Se están estudiando por parte de los Administradores de la Sociedad algunas ofertas de compra recibidas por el segmento de negocio de estaciones de servicio, sin que ninguna de ellas sea vinculante.

La situación financiera del Grupo prevé que cambie significativamente debido a las posibles operaciones descritas en los puntos anteriores, principalmente como consecuencia de las amortizaciones de deuda financiera derivadas de esta operación.

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 netos 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.

El periodo medio de cobro de las Sociedades del Grupo es muy bajo, debido principalmente a las operaciones de arrendamiento y explotación de estaciones de servicio 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 prácticamente 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 30 de noviembre de 2016 participaciones propias por un importe de 8.988 miles de euros, como consecuencia de las participaciones de la Sociedad Dominante que poseen las Sociedades Dependientes Gesa Carburantes, S.L.U. y Corporación Mercantil, S.A., siendo el detalle el siguiente:

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

Desde el 31 de marzo de 2015, tras la adquisición por parte de Torimbia de la totalidad de acciones de Corporación Mercantil, S.A., se incrementó la participación indirecta en acciones propias de la Sociedad Dominante (Véase Nota 2.7.3).

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:

Resultado del Ejercicio Sociedad Dominante	**71.685.329**
Otras Reservas	34.178.773
Dividendo	14.858.299
Compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	22.288.018
Reserva Legal	360.239

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 2016.

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

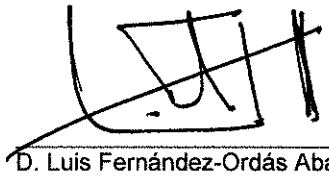
En relación con el personal, se ha continuado trabajando en potenciar las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y profesional de los trabajadores.

Hechos posteriores al cierre

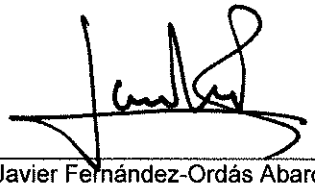
A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2016, no se han producido otros hechos posteriores dignos de mención.

Formulación de las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado por el Consejo de Administración

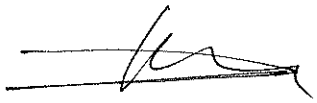
Las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio 2016 han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, Torimbia, S.A., en su sesión celebrada el 28 de febrero de 2017 con vistas a su verificación por los auditores, y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas, habiendo visado todas las hojas el secretario en señal de identificación.



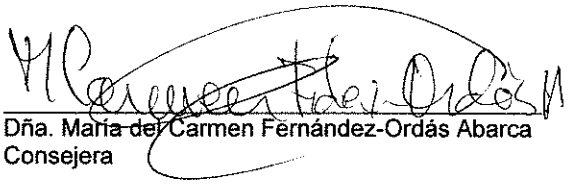
D. Luis Fernández-Ordás Abarca
Presidente



D. Javier Fernández-Ordás Abarca
Consejero



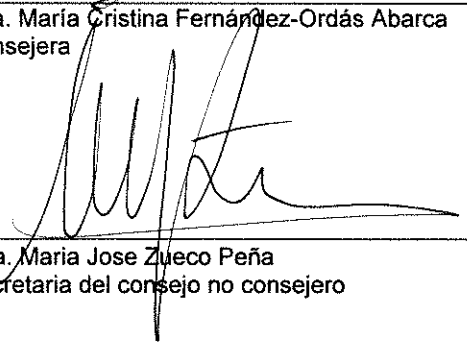
D. José Luis Gómez González
Consejero



Dña. María del Carmen Fernández-Ordás Abarca
Consejera



Dña. María Cristina Fernández-Ordás Abarca
Consejera



Dña. Maria Jose Zueco Peña
Secretaria del consejo no consejero

ANEXO III Cuentas anuales consolidadas junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2017

Torimbia, S.A.

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 30 de noviembre de 2017 e Informe de Gestión consolidado, junto con el Informe de Auditoría Independiente

Deloitte.

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

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

A los accionistas de Torimbia, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Torimbia, S.A. (Sociedad Dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de noviembre de 2017 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 30 de noviembre de 2017, 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 30 de noviembre de 2017, la cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable total de 112,4 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,

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 4.3 y 4.4 de la memoria consolidada del ejercicio 2017 adjunta, con el fin de evaluar la conformidad de las citadas políticas con el marco normativo de información financiera aplicable.

Asimismo, hemos revisado el 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

Valoración de las inversiones inmobiliarias	
Descripción	**Procedimientos aplicados en la auditoría**
• el valor residual del activo al final del período de proyección (tasa de salida "exit yield"). 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.	los expertos contratados por la Dirección del Grupo, • 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 7 de la memoria consolidada adjunta.

Otra información: informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, 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 2017 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 1 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

8 de junio de 2018

Anexo 1 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.

Torimbia, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017 conforme a las Normas Internacionales de información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea e Informe de Gestión Consolidado

TORIMBIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2017

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	30/11/2017	30/11/2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30/11/2017	30/11/2016
ACTIVO NO CORRIENTE:		**123.204**	**215.068**	**PATRIMONIO NETO:**	**Nota 13**	**57.884**	**66.863**
Activo intangible-	**Nota 6**	**-**	**3.187**	***FONDOS PROPIOS-***		***59.060***	***67.647***
Fondo de comercio		-	3.089	Capital social		**15.357**	**15.357**
Otro inmovilizado intangible		-	98	Reservas de la Sociedad Dominante		**43.666**	**23.861**
Inmovilizado material-	**Nota 7**	**1.276**	**68.950**	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		**2.754**	**(6.350)**
Terrenos y construcciones		1.229	67.052	Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante		**(8.988)**	**(8.988)**
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		47	1.337	Resultado consolidado del ejercicio		**6.271**	**43.767**
Inmovilizado en curso y anticipos		-	561	***AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-***		**(1.176)**	**(784)**
Inversiones inmobiliarias	**Nota 8**	**112.418**	**109.841**	**Activos financieros disponibles para la venta**	**Nota 10.1**	**(1.176)**	**(784)**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**Nota 10.3**	**186**	**-**				
Inversiones en empresas asociadas		186	-				
Inversiones financieras a largo plazo	**Nota 10.1**	**8.366**	**31.967**	**PASIVO NO CORRIENTE:**		**127.003**	**141.481**
Instrumentos de patrimonio		1.158	3.243	**Provisiones no corrientes**		**335**	**31**
Préstamos y cuentas a cobrar no disponibles para negociación		7.208	28.724	**Deudas a largo plazo**	**Nota 14.1**	**124.730**	**139.182**
Activo por impuesto diferido	**Nota 15.2.a**	**958**	**1.123**	Deudas con entidades de crédito		123.195	137.556
				Acreedores por arrendamiento financiero		-	13
				Otros pasivos financieros		1.535	1.613
				Otros pasivos no corrientes		**4**	**11**
				Pasivo por impuesto diferido	**Nota 15.2.b**	**1.934**	**2.257**
				PASIVO CORRIENTE:		**43.219**	**31.568**
ACTIVO CORRIENTE:		**104.902**	**24.844**	**Pasivos asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta**	**Nota 5**	**24.707**	**-**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	**Nota 5**	**90.707**	**-**	**Provisiones corrientes**		**178**	**15**
Existencias	**Nota 11**	**481**	**2.047**	**Deudas a corto plazo**	**Nota 14.1**	**16.805**	**23.442**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		**303**	**7.622**	Deudas con entidades de crédito		16.773	23.364
Clientes por ventas y prestación de servicios		136	6.589	Acreedores por arrendamiento financiero		-	46
Administraciones Públicas deudoras	Nota 15.1	97	273	Otros pasivos financieros		32	32
Clientes empresas del grupo y asociadas	Nota 19.2	12	607	**Acreedores empresas del grupo y asociadas**	**Nota 19.2**	**7**	**6**
Otros deudores		58	153	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-**		**1.521**	**8.090**
Inversiones en empresas vinculadas	**Nota 19.2**	**204**	**5**	Acreedores comerciales		695	4.642
Inversiones financieras a corto plazo	**Nota 10.2**	**7.051**	**7.531**	Administraciones Públicas acreedoras	Nota 15.1	785	2.860
Otros activos corrientes		**216**	**224**	Otros acreedores		41	588
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**Nota 12**	**5.940**	**7.415**	**Otros pasivos corrientes**		**1**	**15**
TOTAL ACTIVO		**228.106**	**239.912**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**228.106**	**239.912**

Las Notas 1 a 24 de la memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 30 de noviembre de 2017.

TORIMBIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2017

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS -			
Importe neto de la cifra de negocios	**Nota 18.1**	**9.726**	**10.552**
Otros ingresos de explotación		**209**	**445**
Gastos de personal	**Nota 18.3**	**(1.844)**	**(2.296)**
Otros gastos de explotación:	**Nota 18.4**	**(4.784)**	**(3.612)**
Otros gastos de gestión corriente		(4.741)	(3.601)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Notas 18.4 y 23	(43)	(11)
Dotación a la amortización	**Notas 6, 7 y 8**	**(3.701)**	**(4.443)**
Reversión neta y resultado por enajenaciones de activos	**Notas 6, 7 y 8**	**5.960**	**55.517**
Otros resultados		**-**	**52**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**5.566**	**56.215**
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	**Nota 10.3**	**162**	**-**
Ingresos financieros	**Nota 18.2.a**	**318**	**332**
Gastos financieros	**Nota 18.2.b**	**(4.000)**	**(8.313)**
Diferencias de cambio, neto		**(26)**	**6**
Variación del valor razonable en instrumentos financieros:		**-**	**2.436**
Derivados		**-**	**2.436**
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros:		**(61)**	**151**
Deterioro y pérdidas	Nota 10.1	(61)	151
RESULTADO FINANCIERO		**(3.607)**	**(5.388)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**1.959**	**50.827**
Impuesto sobre Sociedades	**Nota 15.3**	**(8)**	**(11.584)**
Resultado del ejercicio procedente de actividades continuadas		**1.951**	**39.243**
OPERACIONES INTERRUMPIDAS -			
Resultado del ejercicio procedentes de operaciones interrumpidas neto de impuestos	**Nota 20**	**4.320**	**4.524**
Ajustes por cambio de valor	**Nota 10.1**	**(392)**	**420**
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		**(392)**	**420**
Resultado integral total:		**5.879**	**44.187**
Resultado del ejercicio atribuible a-			
Socios de la Sociedad Dominante		6.271	43.767
Resultado integral atribuible a-			
Socios de la Sociedad Dominante		5.879	44.187

(*) Re expresado no auditado (véase Nota 2.5)

Las Notas 1 a 24 de la memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado del resultado integral consolidado del ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017.

TORIMBIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Asunción	Reservas de la Sociedad Dominante		Reservas en Sociedades consolidadas por Integración Global	Acciones y Participaciones de la Sociedad Dominante	Resultado Atribuible a la Sociedad Dominante	Total	Intereses Minoritarios	Ajustes por Cambio de Valor	Total Patrimonio Neto
			Reserva Legal	Otras Reservas							
SALDO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2015 (*)	**9.931**	**53.083**	**1.659**	**(48.108)**	**11.166**	**(8.988)**	**4.726**	**23.469**	**411**	**(1.204)**	**22.676**
Resultado integral total	-	-	-	-	-	-	43.767	43.767	-	420	44.187
Aplicación del resultado	-	-	299	279	4.148	-	(4.726)	-	-	-	-
Fusión Inversa	5.426	(53.083)	753	46.904	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	-	22.075	(22.075)	-	-	-	-	-	-
Variaciones del perímetro de consolidación (Notas 2.7.3 y 13.4)	-	-	-	-	411	-	-	411	(411)	-	-
SALDO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2016	**15.357**	**-**	**2.711**	**21.150**	**(6.350)**	**(8.988)**	**43.767**	**67.647**	**-**	**(784)**	**66.863**
Resultado integral total	-	-	-		-	-	6.271	6.271	-	(392)	5.879
Aplicación del resultado	-	-	360	34.122	9.285	-	(43.767)	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	-	(14.858)	-	-		(14.858)	-	-	(14.858)
Fusión (Nota 1.2)	-	-	-	181	(181)	-	-	-	-	-	-
SALDO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2017	**15.357**	**-**	**3.071**	**40.595**	**2.754**	**(8.988)**	**6.271**	**59.060**	**-**	**(1.176)**	**57.884**

Las Notas 1 a 24 de la memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017.

TORIMBIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2.017	Ejercicio 2016 (*)
ACTIVIDADES CONTINUADAS -			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		**(1.707)**	**(3.877)**
Resultado consolidado antes de impuestos		1.959	50.827
Ajustes al resultado-		1.571	(45.676)
Amortizaciones del inmovilizado	**Notas 6, 7 y 8**	3.701	4.443
Variación de provisiones por operaciones comerciales	**Notas 18.4 y 23**	43	11
Variación de otras provisiones		180	-
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de activos	**Notas 6, 7 y 8**	(5.960)	(55.517)
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de instrumentos financieros	**Nota 10**	61	(151)
Ganancias/Pérdidas de entidades valoradas por el método de la participación		(162)	-
Ingresos financieros	**Nota 18.2.a**	(318)	(332)
Gastos financieros	**Nota 18.2.b**	4.000	8.312
Diferencias de cambio		26	(6)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	**Nota 14.2**	-	(2.436)
Variación neta en los activos/pasivos-		1.414	(290)
(Aumento)/Disminución de existencias	**Nota 11**	3	9
(Aumento)/Disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		972	(796)
(Aumento)/Disminución de otros activos corrientes		(94)	-
(Aumento)/Disminución de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		536	502
(Aumento)/Disminución de otros pasivos corrientes y no corrientes		(3)	(5)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(6.651)	(8.738)
Pagos de intereses		(6.188)	(8.311)
Cobros de intereses		15	338
Impuestos sobre las ganancias cobrados / (pagados)	**Nota 15**	(478)	(765)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		**4.111**	**82.310**
Inversiones-		**(3.267)**	**(8.837)**
Empresas del Grupo y asociadas	**Nota 19**	(2.485)	(7.688)
Activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias	**Nota 6**	(623)	(89)
Inversiones financieras	**Nota 10**	(159)	(1.060)
Desinversiones-		**7.378**	**91.147**
Inversiones financieras	**Nota 10**	6.305	-
Activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias	**Notas 6, 7 y 8**	-	91.147
Empresas del Grupo y asociadas	**Nota 19**	1.073	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		**(4.804)**	**(85.343)**
Pagos por instrumentos de patrimonio -		**(4.476)**	**-**
Pago de dividendos		(4.476)	-
Variaciones en-		**(328)**	**(85.343)**
Deudas con entidades de crédito	**Nota 14.1**	(328)	(84.818)
Otros pasivos financieros	**Nota 14.2**	-	(525)
AUMENTO/DISMINUCIÓN BRUTA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES POR OPERACIONES CONTINUADAS		**(2.400)**	**(6.910)**
ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS -			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN POR OPERACIONES INTERRUMPIDAS		5.971	5.995
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN POR OPERACIONES INTERRUMPIDAS		7.016	371
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN POR OPERACIONES INTERRUMPIDAS		(952)	(967)
AUMENTO/DISMINUCIÓN BRUTA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES POR OPERACIONES INTERRUMPIDAS		**12.035**	**5.399**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		7.415	8.926
Efectivo o equivalentes clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta	**Nota 5**	11.110	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		5.940	7.415

(*) Reexpresado no auditado (Véase Nota 2.5)

Las Notas 1 a 24 de la memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 30 de noviembre de 2017.

Torimbia, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del
ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017

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 la sociedad Torimbia, S.A. en adelante "la Sociedad Dominante", y sus sociedades dependientes (véase Anexo I), siendo sus principales actividades el arrendamiento de inversiones inmobiliarias y la explotación de estaciones de servicio. Durante el ejercicio 2017 la actividad de explotación de estaciones de servicio ha sido clasificada como actividad interrumpida en el ejercicio 2017 (véase Nota 1.3).

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 por la actual (véase Nota 1.2). 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 tendrá efectos fiscales desde el ejercicio en el que se ejercitó.

El objeto social de la Sociedad Dominante, de acuerdo a la modificación de los estatutos sociales de fecha 24 de junio de 2016, 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.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas la Sociedad Dominante no ha procedido todavía a la modificación de los estatutos sociales para adecuar el objeto Social a las decisiones de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de fecha de 26 de febrero de 2018 (véase Nota 24).

1.2. Fusiones

Ejercicio 2017 -

Con fecha 30 de junio de 2017, la Sociedad Dominante, siendo el Socio Único de Bricsnet Ibérica, S.L. (Sociedad unipersonal) aprobó la fusión por absorción de esta por parte de la Sociedad Dominante en los términos estrictos fijados en el proyecto de fusión por absorción suscrito por los Consejos de Administración de ambas sociedades de fecha 29 de junio de 2017.

Con fecha 12 de septiembre de 2017 la fusión ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con efectos contables desde el 1 de diciembre de 2016. Como consecuencia de dicha inscripción, la sociedad absorbida Bricsnet Ibérica, S.L. (Sociedad unipersonal) ha quedado extinguida pasando a integrar sus activos y pasivos en la Sociedad Dominante.

La fusión se ha llevado a cabo de conformidad con lo establecido en el artículo 49.1.4º por remisión del artículo 52 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de sociedades mercantiles mediante la absorción de Bricsnet Ibérica, S.L. (Sociedad Unipersonal) por parte de la Sociedad Dominante Torimbia, S.A. (sociedad absorbente), con extinción vía disolución sin liquidación de la absorbida y transmisión en bloque de todo el patrimonio de la primera a la segunda que ha adquirido, por sucesión universal, sus derechos y obligaciones.

A la fusión por absorción de Bricsnet Ibérica, S.L. (Sociedad Unipersonal) por parte de la Sociedad Dominante no corresponde ninguna ecuación de canje, ya que Torimbia, S.A. poseía el 100% de la participación en el capital social de Bricsnet Ibérica, S.L. (Sociedad Unipersonal).

Los activos adquiridos y los pasivos asumidos por la sociedad absorbente han sido valorados al valor contable que tenían en el grupo consolidado, en consecuencia, no se han incorporado a los libros de contabilidad del Grupo bienes por valor diferente al que figuraban en los libros del Grupo consolidado.

Ejercicio 2016 -

Con fecha 11 de octubre de 2016, el Accionista Único de Inmolevante, S.A.U. (sociedad absorbente) y la Junta General de Socios de Torimbia, S.L. (sociedad absorbida) aprobaron la fusión por absorción de esta segunda por parte de la primera en los términos estrictos fijados en el proyecto de fusión por absorción suscrito por los Consejos de Administración de las mismas, con fecha 30 de agosto de 2016.

La fusión se llevó a cabo de conformidad con lo establecido en el artículo 49.1.4º por remisión del artículo 52 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de sociedades mercantiles mediante la absorción de Torimbia, S.L. por Inmolevante, S.A.U. (sociedad absorbente), con extinción vía disolución sin liquidación de la absorbida y transmisión en bloque de todo el patrimonio de la primera a la segunda que adquirió, por sucesión universal, sus derechos y obligaciones. La estructura elegida fue, por tanto, la denominada "fusión inversa", que se caracteriza por ser la filial la que absorbe a la matriz.

A la fusión por absorción de Torimbia, S.L. por parte de Inmolevante, S.A.U. no correspondió ninguna ecuación de canje, ya que Torimbia, S.L. poseía el 100% de la participación en el capital social de Inmolevante, S.A.U., por lo que esta última no modificó su capital social. La información requerida por la legislación vigente referente a esta fusión, se detalla en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2016 de Torimbia, S.A.

Ejercicios anteriores -

Torimbia, S.L. (posteriormente absorbida por Inmolevante, S.A.) realizó, en el ejercicio 2011, una ampliación de capital social con prima de asunción por un importe de 56,6 millones de euros, instrumentada a través de una aportación no dineraria de las participaciones que ostentaban los socios en otras sociedades. Posteriormente, con fecha 16 de julio de 2012 se acordó la fusión por absorción de Torimbia, S.L con algunas de las sociedades aportadas. Como consecuencia de la fusión y conforme a lo establecido en el artículo 26 de la Ley de Modificaciones Estructurales de las sociedades mercantiles, se redujo el capital social de Torimbia, S.L en 865 miles de euros, debido a las participaciones de Torimbia, S.L que poseían algunas de las sociedades absorbidas. La información requerida por la legislación vigente referente a esta fusión, se detalla en las cuentas anuales del ejercicio 2012 de Torimbia, S.L.

1.3. Actividad interrumpida – explotación de estaciones de servicio

La Sociedad Dominante ha recibido una oferta vinculante con fecha 6 de julio de 2017 y con fecha 28 de julio de 2017 ha firmado un contrato de compraventa de acciones y participaciones sociales con DISA Península, S.L (Sociedad Unipersonal) de las sociedades del Grupo cuyo objeto social es la explotación de estaciones de servicio, así como de un solar correspondiente a la Sociedad Dominante sobre el que se asienta una de las estaciones de servicio. Los activos aportados al consolidado así como sus resultados y sus flujos de efectivo constituyen el segmento de actividad "Estaciones de servicio" (véase Nota 22.2).

El precio de la compraventa se ha fijado en 125,9 millones de euros, que serán pagados por Disa Península, S.L. (Sociedad Unipersonal) al cierre de la operación, sujeto a los habituales ajustes de este tipo de operaciones (deuda neta y capital circulante de las sociedades objeto de la transacción).

El Grupo estima que, tras dichos ajustes, el precio a pagar por DISA Península, S.L. (Sociedad Unipersonal) será de aproximadamente 128 millones de euros.

Al cierre del ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017 el perfeccionamiento de la operación estaba sujeto a determinadas cláusulas suspensivas:

- La autorización por parte de la Autoridad de control de concentraciones para la ejecución de la transacción. Dicha autorización ha sido aprobada por la Sala de Competencia de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia con fecha 30 de noviembre de 2017, y ha sido notificado a la Sociedad Dominante con fecha 1 de diciembre de 2017.
- El levantamiento de las garantías que prestaban las estaciones de servicio propiedad de las diferentes sociedades del Grupo a la deuda con las entidades financieras participes de la novación modificativa no extintiva de la financiación del Grupo (véase Nota 14.1). Dicha condición se ha cumplido con fecha 19 de diciembre de 2017, al cancelar el Grupo la totalidad de la deuda con dichas entidades de crédito en el marco de la operación de venta de las acciones y participaciones sociales de las sociedades cuyo objeto social es la explotación de estaciones de servicio.
- Determinados hitos que se han cumplido durante el mes de marzo de 2018.

De acuerdo a todo lo anterior, y con lo indicado en la Norma internacional de información financiera 5, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que las condiciones suspensivas se van a cumplir y que los hitos se van a alcanzar, motivo por el cual desde la fecha de firma del contrato de compraventa con DISA Península, S.L. (Sociedad Unipersonal), han considerado que la venta es altamente probable, y han procedido a la presentación de la actividad de explotación de estaciones de servicio como interrumpida, que ha supuesto:

- En el estado de situación financiera consolidado al 30 de noviembre de 2017, en los epígrafes "Activos no corrientes mantenidos para la venta", y "Pasivos asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta" se han registrado los activos y pasivos de la actividad interrumpida de explotación de estaciones de servicio.

- En el estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2017 y 2016, se han presentado los resultados netos de impuestos en un único epígrafe denominada "Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos".

- El estado de flujos de efectivo de los ejercicios 2017 y 2016 se han obtenido tras haber re expresado los estados de situación financiera consolidados de los ejercicios 2016 y 2015 de la misma forma que el ejercicio 2017.

En la Nota 5 se muestra, desglosado por sus principales epígrafes, el estado de situación financiera consolidado al 30 de noviembre de 2017 correspondiente a la actividad de explotación de estaciones de servicio. De igual modo se han desglosado en la Nota 20 el estado integral del resultado consolidado correspondiente a las operaciones de la actividad de estaciones de servicio, así como los desgloses de información correspondientes a dicha actividad.

Adicionalmente, la información relativa a "Personas empleadas" de la Nota 18.3 no incluye datos de la actividad interrumpida de explotación de estaciones de servicio, puesto que la citada información se desglosa en la Nota 20.

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, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2017, 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 25 de mayo de 2018.

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 criterics de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Torimbia, S.A. y Sociedades Dependientes al 30 de noviembre de 2017 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 esa 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 2017 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, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 1 de diciembre de 2017. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2017, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas y Socios. No obstante, el Consejo de

Administración de la Sociedad Dominante entiende que las presentes cuentas anuales consolidadas serán aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante sin ninguna modificación.

2.3 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 han sido formuladas por los administradores de Torimbia, S.A. en su reunión de Consejo celebrada el 25 de mayo de 2018 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 30 de noviembre de 2017 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 anual terminado en dicha fecha.

2.3.1. Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio 2017, iniciado el 1 de diciembre de 2016 y terminado el 30 de noviembre de 2017 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2017, 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 2017:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		**Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:**
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de desgloses	Introduce requisitos de desglose adicionales en relación con la conciliación del movimiento de los pasivos financieros con los flujos de efectivo de las actividades de financiación	1 de enero de 2017
Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	

Ninguna de estas normas ha afectado a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de elaboración de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones 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:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		**Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:**
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes y sus clarificaciones	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 18, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC-31)	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39	
Modificaciones a la NIIF 4 Contratos de seguros	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016	Modificaciones menores de una serie de normas	
NIIF 16 Arrendamientos	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en el que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos.	1 de enero de 2019
Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		**Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:**
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificaciones a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	
CINIIF 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera	Esta interpretación establece la "fecha de transacción", a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales	Esta interpretación clarifica como aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad	1 de enero de 2019

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación a la NIIF 9. Características de cancelación anticipada con compensación negativa	Se permite la valoración a coste amortizado de algunos instrumentos financieros con características de pago anticipado permitiendo el pago de una cantidad menor que las cantidades no pagadas de capital e intereses.	1 de enero de 2019
Modificación de 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	
Modificación de la NIC 19. Modificación, reducción o liquidación de un plan	De acuerdo con las modificaciones propuestas, cuando se produce un cambio en un plan de prestación definida (por una modificación, reducción o liquidación), la entidad utilizará hipótesis actualizadas en la determinación del coste de los servicios y los intereses netos para el periodo después del cambio de plan	
NIIF 17 Contratos de seguros	Reemplazará a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad pr0porcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros	1 de enero de 2021
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto	Clarificación muy relevante en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida

En relación con la entrada en vigor el 1 de enero de 2018 de las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera, a continuación se revela el posible impacto que las mismas tendrán en los estados financieros tras la evaluación realizada por el Grupo.

NIIF 9 Instrumentos financieros

Esta norma sustituye a la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y valoración. En la NIIF 9 se recogen directrices revisadas sobre la clasificación y valoración de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias para el cálculo del deterioro del valor de activos financieros, así como nuevos requisitos generales a efectos de la contabilidad de coberturas. También prolonga la directriz sobre el reconocimiento y la baja en cuentas de los instrumentos financieros derivada de la NIC 39.

En ese sentido en el entorno actual del Grupo, se ha evaluado las repercusiones de la nueva norma sobre la clasificación y valoración, concluyendo que la nueva norma previsiblemente no tendrá un impacto significativo ni en la clasificación ni en la valoración de sus activos y pasivos financieros o en la contabilidad de coberturas. No obstante, la dirección del Grupo se encuentra actualmente evaluando su impacto, estimando que no será significativo.

NIIF 16 Arrendamientos:

Se está analizando el posible impacto de su aplicación, que no se producirá hasta el 1 de enero de 2019, y que el Grupo considera que no será significativo.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

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 4.9

2.5 Información referida al ejercicio 2016

La información referida al ejercicio 2016 que se incluye en esta memoria consolidada se presenta, única y exclusivamente a efectos comparativos con la información del ejercicio 2017.

Tal y como se describe en la Nota 1.3, con fecha 28 de julio de 2017, la Sociedad Dominante firmó un contrato de compraventa con DISA Península, S.L. de las acciones y participaciones sociales de las sociedades cuyo objeto social es la explotación de estaciones de servicio, y que constituyen el segmento "Estaciones de servicio".

Conforme a la normativa contable vigente, el Grupo ha modificado las cifras comparativas del estado del resultado integral consolidado y del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2016, así como la información desglosada en la memoria consolidada correspondiente a la actividad de explotación de estaciones de servicio.

En consecuencia, el estado del resultado integral consolidado del ejercicio, el estado de flujos de efectivo, y determinada información correspondiente al ejercicio 2016 incluida a efectos comparativos en las cuentas anuales consolidadas difiere de la incluida en las cuentas anuales consolidadas de dicho ejercicio.

2.6 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.

2.7 Principios de consolidación aplicados

2.7.1 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 30 de noviembre de 2017 y al 30 de noviembre de 2016, 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.

2.7.2 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 30 de noviembre de 2017, el Grupo registra una única participación contabilizada por el método de la participación por importe de 186 miles de euros registrados bajo el epígrafe "Inversiones contabilizadas por el método de la participación" (véanse Notas 2.7.3 y 19).

2.7.3 Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del grupo consolidado durante los ejercicios terminados el 30 de noviembre de 2017 y 2016 han sido las siguientes:

Ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017

Con fecha 30 de junio de 2017, la Sociedad Dominante, siendo el Socio Único de Bricsnet Ibérica, S.L. (Sociedad unipersonal) aprobó la fusión por absorción de esta por parte de la Sociedad Dominante en los términos estrictos fijados en el proyecto de fusión por absorción suscrito por los Consejos de Administración de ambas Sociedades de fecha 29 de junio de 2017.

Con fecha 19 de septiembre de 2017 la Sociedad Bricsnet Ibérica, S.L. (Sociedad unipersonal), posteriormente absorbida por la Sociedad Dominante, adquirió el 36% de las acciones de Thinkproject Iberia, S.L., alcanzando el Grupo una participación del 49% de las participaciones sociales, lo que ha conferido al Grupo una influencia significativa, y ha supuesto una entrada en el perímetro de consolidación de inversiones contabilizadas por el método de la participación (véase Nota 2.7.2).

Ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2016

Con fecha 25 de mayo de 2016, Torimbia, S.L adquirió la totalidad de las acciones de Inmolevante, S.A. Como consecuencia de la adquisición de la totalidad de las acciones de Inmolevante, S.A. por parte de Torimbia, S.L. se han adquirido los intereses minoritarios, pasando a formar parte de las reservas en Sociedades consolidadas por integración global.

Con fecha 11 de octubre de 2016, el Accionista Único de Inmolevante, S.A.U. (sociedad absorbente) y la Junta General de Socios de Torimbia, S.L. (sociedad absorbida) aprobaron la fusión por absorción de esta segunda por parte de la primera en los términos estrictos fijados en el proyecto de fusión por absorción suscrito por los Consejos de Administración de las mismas, con fecha 30 de agosto de 2016.

Con fecha 19 de septiembre de 2016 la Sociedad Dominante ha adquirido el 13% de las acciones de Thinkproject Iberia, S.L.

2.7.4 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.

2.8 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.

2.9 Gestión continuada

Tal y como se indica en la Nota 13, la Sociedad Dominante presenta al 30 de noviembre de 2017, un patrimonio neto negativo de 7.658 miles de euros, debido principalmente a las correcciones de errores bajo el marco de información financiera que le es de aplicación acordadas por su Consejo de Administración 24 de noviembre de 2017.

Adicionalmente, al 30 de noviembre de 2017, el Grupo no ha satisfecho las cuotas de los préstamos de la novación modificativa no extintiva cuyo vencimiento era el 28 de junio de 2017 en virtud de un pacto de espera con los bancos acreedores. Dicho pacto ha sido elevado a público con fecha 27 de julio de 2017, con un vencimiento acordado inicialmente hasta el 30 de septiembre de 2017 y prorrogado hasta el 15 de diciembre de 2017. Dicho acuerdo supone que, durante el periodo de espera, el Grupo no está obligado a satisfacer los vencimientos de capital de los préstamos relacionados con la novación modificativa no extintiva de la financiación del Grupo y que la deuda contraída en virtud de la citada novación modificativa no extintiva no devengará intereses de demora.

No obstante lo anterior, con fecha 28 de julio de 2017, la Sociedad Dominante ha alcanzado un acuerdo de compraventa con DISA Península, S.L. de la totalidad de las acciones y participaciones sociales de las sociedades cuyo objeto social es la explotación de estaciones de servicio, y que componen el segmento "Estaciones de servicio" de las cuentas anuales consolidadas, que al 30 de noviembre de 2017 se encontraba sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas (véase Nota 1.3). Dicho acuerdo se ha llevado a término con fecha 19 de diciembre de 2017 (véase Nota 24), quedando pendiente de cobro parte del precio en espera del cumplimiento de una serie de hitos, que se han cumplido en el mes de marzo de 2018 por lo que la operación, de cumplirse conforme a las estimaciones de los administradores de la Sociedad Dominante, generará plusvalías contables suficientes para equilibrar el patrimonio neto de la Sociedad Dominante.

En consecuencia, con la operación descrita anteriormente el Grupo ha obtenido la liquidez necesaria para cancelar la totalidad de la deuda con entidades de crédito que presenta al 30 de noviembre de 2017. Con fecha 22 de diciembre de 2017, ha alcanzado un acuerdo para la obtención de una nueva financiación con entidades de crédito por importe de 95 millones de euros (véase Nota 24).

Dados los hechos acaecidos con posterioridad al 30 de noviembre de 2017, los administradores de la Sociedad Dominante consideran que tanto la situación de desequilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante como la situación de aplazamiento de pagos de la deuda bancaria del Grupo han sido solventadas, motivo por el cual han formulado estas cuentas anuales consolidadas aplicando el principio de empresa en funcionamiento.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta distribución del resultado del ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017 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:	**2.181**
Distribución:	
Remanente	2.181

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 Activo intangible

Fondo de comercio

El fondo de comercio generado en la consolidación representa el exceso del coste de adquisición sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los activos y pasivos identificables de una sociedad dependiente, empresa asociada o entidad controlada conjuntamente en la fecha de adquisición.

Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas y asociadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación, se imputan de la siguiente forma:

- Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos (o reduciendo el de los pasivos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (inferiores) a los valores netos contables con los que figuran en el estado de situación financiera consolidada y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos (pasivos) del Grupo: amortización, devengo, etc.

- Si son asignables a unos activos intangibles concretos, reconociéndolos explícitamente en el estado de situación financiera consolidado siempre que su valor razonable a la fecha de adquisición pueda determinarse fiablemente.

- Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas.

Los fondos de comercio sólo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso y representan, por tanto, pagos anticipados realizados por la entidad adquirente de los beneficios económicos futuros derivados de los activos de la entidad adquirida que no sean individual y separadamente identificables y reconocibles.

Con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro de activos" del estado del resultado integral consolidado. Conforme a la NIC 36 "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado", una pérdida por deterioro del valor reconocida en el fondo de comercio no se revierte en los ejercicios posteriores.

En el momento de la enajenación de una sociedad dependiente, empresa asociada o entidad controlada de forma conjunta, el importe atribuible del fondo de comercio se incluye en la determinación de los beneficios o las pérdidas procedentes de la enajenación.

En el caso de fondos de comercio surgidos en la adquisición de sociedades cuya moneda funcional es distinta del euro, la conversión a euros de los mismos se realiza al tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera consolidado.

Las diferencias negativas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas y asociadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación se denominan fondos de comercio negativos y se imputan de la siguiente forma:

- Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los pasivos (o reduciendo el de los activos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (inferiores) a los valores netos contables con los que figuran registrados en sus estados de situación financiera consolidado y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos (pasivos) del Grupo: amortización, devengo, etc.

- Los importes remanentes se registran en el estado del resultado integral consolidado del ejercicio en el que tiene lugar la adquisición de capital de la entidad consolidada o asociada.

Al 30 de noviembre de 2017, los fondos de comercio del Grupo se presentan clasificado como "Activos no corrientes mantenidos para la venta", puesto que corresponden a las sociedades Gesa Carburantes, S.L. (Sociedad Unipersonal), y Andrín, S.L. (Sociedad Unipersonal) (véanse Notas 1.3 y 5). Al 30 de noviembre de 2017 no se ha registrado deterioro alguno en el fondo de comercio de acuerdo al criterio mencionado en la Nota 4.4.

Otros activos intangibles

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 (véase Nota 4.4). Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

El Grupo registra en la cuenta "Otros activos intangibles", fundamentalmente, los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de aplicaciones informáticas propiedad del Grupo que se amortizan linealmente en cinco años. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en el estado del resultado integral consolidado del ejercicio en que se incurren.

Los activos intangibles de vida útil indefinida no se amortizan, por lo que son sometidos al "test de deterioro" al menos una vez al año.

Los activos intangibles con vida útil definida 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.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición y, posteriormente, se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.4.

Con motivo de la transición a las NIIF, el Grupo revalorizó en base a tasaciones de un experto independiente determinadas construcciones pertenecientes a varias sociedades del Grupo, por un importe total de 54 millones de euros. El coste revalorizado de dichos terrenos se consideró como coste de referencia en la transición a las NIIF, siguiendo el Grupo el criterio de no revalorizar posteriormente ninguno de los bienes del inmovilizado material en los posteriores cierres contables.

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	3 - 4
Instalaciones técnicas	10
Maquinaria	10 - 25
Utillaje	10
Otras instalaciones	10 - 16
Mobiliario y otro inmovilizado	10 - 20
Equipos para proceso de información	20 - 25
Elementos de transporte	16

4.3 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	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 4.4.

4.4 Deterioro de valor de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias, excluyendo el fondo de comercio

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.

A efectos de determinar las plusvalías y minusvalías latentes de las estaciones de servicio, el Grupo compara, con una periodicidad anual, el valor contable neto de cada inmueble y estación de servicio con su valor estimado de realización, obtenido de las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados a la Sociedad. El valor recuperable de cada inversión inmobiliaria es determinado por un experto independiente.

Cualquier pérdida por deterioro resultante es registrada en el estado del resultado integral consolidado bajo el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro 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 2017 y 2016, el Grupo ha obtenido tasaciones realizadas por terceros independientes para determinar el valor de mercado de sus principales activos.

4.5 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.

Arrendamientos operativos

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.

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 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.

Arrendamientos financieros

El Grupo reconoce los arrendamientos financieros como activos y pasivos en el estado de situación financiera consolidado, al inicio del arrendamiento, al valor de mercado del activo arrendado o al valor actual de las cuotas de arrendamiento mínimas, si éste último fuera menor. Para calcular el valor actual de las cuotas de arrendamiento se utiliza el tipo de interés del contrato.

El coste de los activos adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero se presenta en el estado de situación financiera consolidado, según la naturaleza del bien objeto del contrato.

Los gastos financieros se distribuyen durante el período de arrendamiento de acuerdo con un criterio financiero.

Al 30 de noviembre de 2017, el Grupo no registra arrendamientos financieros en el estado de situación financiera consolidado, al haber sido reclasificados como pasivos asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta (véanse Notas 1.3 y 5).

4.6 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. 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 de la Sociedad.

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 actuasen 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. Al 30 de noviembre de 2017 el Grupo no registra pasivos por instrumentos financieros derivados dado que la totalidad de los mismos han llegado a su vencimiento durante el ejercicio 2017.

Instrumentos de patrimonio

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

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.

4.7 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.

4.8 Existencias

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

Actividad inmobiliaria

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.

Actividad de estaciones de servicio

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 que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

En la asignación de valor a sus inventarios el Grupo utiliza el método del coste medio ponderado para las existencias de tienda y FIFO para las existencias de carburante.

El Grupo efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en el estado del resultado integral consolidado cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición.

Al 30 de noviembre de 2017, el Grupo no registra existencias provenientes de este segmento de actividad en el estado de situación financiera consolidado, al haber sido reclasificadas como pasivos asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta (véanse Notas 1.3 y 5).

4.9 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.

4.10 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.

4.11 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.

Ingresos por ventas de carburantes -

Por otro lado, el grupo registra ventas de carburante. En las operaciones de compra y venta en las que el Grupo, con independencia de la forma jurídica en que se instrumentan, actúa como comisionista, sólo se reconoce el ingreso por comisión. Las comisiones de distribución y comercialización se incluyen dentro del importe neto de la cifra de negocios. El Grupo reconoce los resultados de las transacciones de productos en comisión en el momento en que se produce la venta y se transfiere al comprador la propiedad del bien vendido.

El Grupo no presenta ingresos y gastos relacionados con la actividad de explotación de estaciones de servicio, al haber sido re expresado el estado integral del resultado de los ejercicios 2017 y 2016, por haberse determinado la actividad de explotación de estaciones de servicio como actividad interrumpida. (véanse Notas 1.3 y 20).

4.12 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.

4.13 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 el ejercicio 2017, el Grupo ha registrado gasto por indemnizaciones por importe de 57 miles de euros por este concepto proveniente del segmento de actividad inmobiliaria, siendo 552 miles de euros el gasto registrado por las sociedades que forman parte del segmento de estaciones de servicio reclasificado como gasto asociado a actividad interrumpida (véase Nota 20). Durante el ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2016, se registraron indemnizaciones por importe de 136 miles de euros por este concepto.

En el estado de situación financiera consolidado al 30 de noviembre de 2017 el Grupo no tiene registrada provisión alguna por este concepto. Asimismo, el estado de situación financiera consolidado del ejercicio 2016 recoge provisiones de 88 miles de euros por este concepto.

4.14 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.

4.15 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.

4.16 Activos no corrientes mantenidos para la venta

De acuerdo con la NIIF 5 "Activos mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas", se clasifica un activo o grupo de elementos enajenables como mantenidos para la venta cuando su importe en libros se espera recuperar fundamental a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado.

El activo debe estar disponible, para su venta inmediata, sujeto exclusivamente a los términos usuales y habituales para la venta del activo o del grupo enajenable de activos y de los pasivos asociados y su venta debe ser altamente probable. Se considera altamente probable cuando existe un compromiso por un plan para vender el activo o grupo de activos y se ha iniciado de forma activa un programa para encontrar comprador. Además se espera que la venta quede cualificada para su reconocimiento completo dentro del año siguiente a la fecha de clasificación.

Estos activos se valoran por el menor entre su valor contable o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance de situación se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida del estado del resultado integral consolidado que corresponda según su naturaleza.

4.17 Operaciones interrumpidas

Una operación interrumpida es todo componente del grupo que ha sido enajenado o se ha dispuesto de él por otra vía, o bien que ha sido clasificado como mantenido para la venta y, entre otras condiciones, representa una línea de negocio o un área significativa que puede considerarse separada del resto.

Para este tipo de operaciones, el grupo incluye dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias y en una única partida denominada "Resultado del ejercicio procedente de las operaciones interrumpidas neto de impuestos", tanto el resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas como el resultado después de impuestos reconocido por la valoración a valor razonable menos los costes de venta o bien por la enajenación o de los elementos que constituyen la actividad interrumpida.

Adicionalmente, cuando se clasifican operaciones como interrumpidas, el grupo presenta en la partida contable mencionada anteriormente el importe del ejercicio precedente correspondiente a las actividades que tengan el carácter de interrumpidas en la fecha de cierre del ejercicio al que corresponden las cuentas anuales.

4.18 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 (véase Nota 1.3). En su elaboración se utilizan los siguientes términos en los siguientes sentidos:

a. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

b. 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.

c. 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.

d. 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.

4.19 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. Activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta

Tal y como se indica en la Nota 1.3, durante el ejercicio 2017 la Sociedad Dominante tras alcanzar un acuerdo vinculante ha firmado un contrato de compraventa para vender la totalidad de las acciones y participaciones sociales en las sociedades cuyo objeto social es la explotación de estaciones de servicio que posee y que componen el segmento "Estaciones de servicio" de las cuentas anuales consolidadas

De acuerdo a la NIIF 5, se han registrado como "Activos no corrientes mantenidos para la venta", y "Pasivos asociados a activos no corrientes mantenidos para la venta", los activos y pasivos correspondientes a las sociedades objeto de venta, así como un solar propiedad de la Sociedad Dominante, que está incluido en el acuerdo de compraventa y cuyo uso está relacionado con la actividad de explotación de estaciones de servicio). Con fecha 28 de julio de 2017, se han cumplido los requisitos para clasificar los activos correspondientes al segmento "Estaciones de servicio" como un grupo enajenable de elementos. Al 30 de noviembre de 2017, los activos y pasivos correspondientes al citado segmento de negocio se clasifican en el epígrafe *"Activos no corrientes mantenidos para la venta"*, y *"Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta"*, y se han valorado al valor neto contable consolidado que presentaban a la fecha de balance, puesto que el precio acordado de su enajenación, neto de los gastos de transacción, es mayor que el valor en libros consolidados, no habiéndose reconocido corrección valorativa alguna en el estado del resultado integral consolidado del ejercicio 2017 adjunto.

Dicha venta estaba sujeta al cumplimiento de determinadas condicionales suspensivas, que se han cumplido con fecha 30 de noviembre de 2017 y 19 de diciembre de 2017, habiéndose en tal fecha perfeccionado la venta con la excepción de un hito que se ha cumplido en el mes de marzo de 2018, por lo que se ha considerado la venta como altamente probable en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017.

La relación de las Sociedades dependientes que están incluidas en este acuerdo y cuyos activos y pasivos se han reconocido como activos no corrientes mantenidos para la venta es la siguiente:

- Lorusa, S.L.U
- Honorio Fernández, S.L.U.
- Lubexpres, S.A.U.
- Andrín, S.L.U.
- Arintea, S.L.U.
- Carburantes Anicar, S.L.U.
- Carburantes San Juan de Aznalfarache, S.L.U.
- Gesa Carburantes, S.L.U.
- Verdemonte, S.A.U.

Tal y como establece la Norma Internacional de Información Financiera 5 "Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas" (Nota 4.16).

La descripción detallada de los elementos patrimoniales al 30 de noviembre de 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros
Inmovilizado intangible	3.108
Inmovilizado material	66.219
Inversiones inmobiliarias	421
Inversiones financieras no corrientes	132
Activos por impuesto diferido	265
Existencias	1.249
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.007
Inversiones en empresas vinculadas	800
Inversiones financieras a corto plazo	274
Periodificaciones a corto plazo	122
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	11.110
Total clasificado en activos no corrientes mantenidos para la venta	**90.707**
Provisiones no corrientes	(31)
Pasivos financieros no corrientes	(10.839)
Otros pasivos no corrientes	(7)
Pasivos por impuesto diferido	(209)
Provisiones corrientes	(385)
Pasivos financieros corrientes	(6.838)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(6.383)
Otros pasivos corrientes	(15)
Total clasificado en pasivos asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta	**(24.707)**
Total activos netos del segmento "Estaciones de servicio"	**66.000**

Al 30 de noviembre de 2017, Gesa Carburantes, S.L. (Sociedad Unipersonal) no ha satisfecho un total de 2.238 miles de euros correspondientes a las cuotas de los préstamos con vencimiento el 28 de junio de 2017, en virtud de un pacto de espera con los bancos acreedores de la novación modificativa no extintiva de la financiación del Grupo Torimbia, que ha sido elevada a público con fecha 27 de julio de 2017.

Dicho acuerdo supone que, durante el periodo de espera que se acordó inicialmente hasta el 30 de septiembre de 2017 y ha sido prorrogado hasta el 15 de diciembre de 2017, dicha sociedad no está obligada a satisfacer los vencimientos de capital de los préstamos relacionados con la novación modificativa no extintiva de la financiación del Grupo Torimbia, y que la deuda contraída en virtud de la citada novación modificativa no extintiva no devengará intereses de demora.

Dicha deuda aplazada se ha cancelado con fecha 19 de diciembre de 2017, en el marco de la operación de compraventa de las acciones y participaciones sociales de las Sociedades del Grupo cuyo objeto social es la explotación de estaciones de servicio, por lo que la situación de aplazamiento de pagos se ha solventado, motivo por el cual no se han modificado los importes de la deuda financiera al 30 de noviembre de 2017.

6. Activos intangibles

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2017

	Miles de Euros			
	Saldo a 30/11/2016	**Adiciones / Dotaciones**	**Traspasos a Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 5)**	**Saldo a 30/11/2017**
Coste:				
Fondo de comercio	3.089	-	(3.089)	-
Otro inmovilizado intangible	2.810	11	(32)	2.789
	5.899	**11**	**(3.121)**	**2.789**
Amortización acumulada:				
Otro inmovilizado intangible	(723)	(90)	13	(800)
	(723)	**(90)**	**13**	**(800)**
Deterioro	**(1.989)**	**-**	**-**	**(1.989)**
Valor neto	**3.187**			**-**

Ejercicio 2016

	Miles de Euros			
	Saldo a 30/11/2016	**Adiciones / Dotaciones**	**Bajas**	**Saldo a 30/11/2017**
Coste:				
Fondo de comercio	3.089	-	-	3.089
Otro inmovilizado intangible	2.817	-	(7)	2.810
	5.906	**-**	**(7)**	**5.899**
Amortización acumulada:				
Otro inmovilizado intangible	(568)	(162)	7	(723)
	(568)	**(162)**	**7**	**(723)**
Deterioro	**(1.989)**	**-**	**-**	**(1.989)**
Valor neto	**3.349**			**3.187**

El fondo de comercio se originó, principalmente, por la adquisición en el ejercicio 2009 de la estación de servicio de Vistazul situada en Dos Hermanas (Sevilla) y por la adquisición en los ejercicios 2008 y 2009,

de las estaciones de servicio de Manzanares el Real (situada en Madrid) y la Isla (situada en Sevilla) por importes de 1.486 y 1.566 miles de euros, respectivamente.

Al 30 de noviembre de 2017 existen elementos de inmovilizado intangible por valor de 800 miles de euros totalmente amortizados, no existiendo elementos totalmente amortizados al 30 de noviembre de 2016.

7. Inmovilizado material

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2017

	Miles de Euros						
	Saldo al 30/11/2016	**Adiciones /Dotaciones**	**Retiros/ Bajas**	**Traspasos**	**Traspasos a Inversiones Inmobiliarias (Nota 8)**	**Traspasos a Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 5)**	**Saldo a 30/11/2017**
Coste:							
Terrenos y Construcciones	80.053	27	-	-	(391)	(78.457)	1.232
Instalaciones técnicas y maquinaria	5.587	38	(38)	149	-	(5.456)	280
Otro inmovilizado material	6.428	127	(8)	-	-	(6.299)	248
Inmovilizado en curso y anticipos	164	-	-	(149)	-	(15)	-
	92.232	**192**	**(46)**	**-**	**(391)**	**(90.227)**	**1.760**
Amortización acumulada:							
Construcciones	(12.245)	(1.328)	-	-	391	13.179	(3)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(5.516)	(124)	6	-	-	5.390	(244)
Otro inmovilizado material	(5.521)	(191)	36	-	-	5.439	(237)
	(23.282)	**(1.643)**	**42**	**-**	**391**	**24.008**	**(484)**
Valor neto	**68.950**						**1.276**

Ejercicio 2016

	Miles de Euros			
	Saldo al 30/11/2016	**Adiciones /Dotaciones**	**Retiros/ Bajas**	**Saldo a 30/11/2017**
Coste:				
Terrenos y Construcciones	79.897	188	(32)	80.053
Instalaciones técnicas y maquinaria	5.592	10	(15)	5.587
Otro inmovilizado material	6.212	280	(64)	6.428
Inmovilizado en curso y anticipos	99	65	-	164
	91.800	**543**	**(111)**	**92.232**
Amortización acumulada:				
Construcciones	(10.843)	(1.408)	6	(12.245)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(4.718)	(813)	15	(5.516)
Otro inmovilizado material	(5.220)	(365)	64	(5.521)
	(20.781)	**(2.586)**	**85**	**(23.282)**
Valor neto	**71.019**			**68.950**

Al 30 de noviembre de 2017, el Grupo registra dentro del epígrafe de inmovilizado material, principalmente, los terrenos y construcciones donde se ubica la sede social de la Sociedad Dominante ubicada en la Calle Pintor Rosales, 18, Madrid, cuyo valor neto contable al 30 de noviembre de 2017 asciende a 1.226 miles de euros, y garantiza préstamos hipotecarios del Grupo (véanse Notas 14.1 y 18). El valor neto contable de los terrenos asciende a 1.201 miles de euros al 30 de noviembre de 2017.

El valor razonable de las oficinas de la Sociedad Dominante al 30 de noviembre de 2017, calculado sobre la base de la tasación realizada por Ibertasa, S.A. de fecha 30 de noviembre de 2017 utilizando el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja, es superior a su valor neto contable.

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

Al 30 de noviembre de 2017 el Grupo estaba utilizando elementos del inmovilizado material que se encontraban totalmente amortizados según el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	30/11/2017	**30/11/2016**
Construcciones	3	161
Instalaciones técnicas y maquinaria	222	5.050
Otro inmovilizado	234	2.205
	459	**7.416**

8. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2017

	Miles de euros					
	Saldo al 30/11/2016	**Adiciones / Dotaciones**	**Retiros**	**Traspasos inmovilizado material (Nota 7)**	**Traspasos a Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 5)**	**Saldo al 30/11/2017**
Coste:						
Terrenos	84.438	-	-	391	(421)	84.408
Construcciones	140.369	623	-	-	-	140.992
	224.807	**623**	**-**	**391**	**(421)**	**225.400**
Amortización acumulada:						
Construcciones	(29.796)	(3.586)	-	(391)	-	(33.773)
Deterioro	(85.170)	-	5.960	-	-	(79.210)
Valor neto	**109.841**					**112.418**

Ejercicio 2016

	Miles de euros			
	Saldo al 30/11/2016	**Adiciones / Dotaciones**	**Retiros**	**Saldo al 30/11/2017**
Coste:				
Terrenos	101.959	-	(17.521)	84.438
Construcciones	179.767	55	(39.453)	140.369
	281.726	55	(56.974)	224.807
Amortización acumulada:				
Construcciones	(37.415)	(4.247)	11.866	(29.796)
Deterioro	(94.648)	-	9.478	(85.170)
Valor neto	**149.663**			**109.841**

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 30 de noviembre de 2017 son las siguientes:

- Edificio de oficinas sito en Calle Goya 24, Madrid.
- Hotel Urso, sito en Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.
- Hotel NH Paseo del Prado, sito en Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.
- Edificio de oficinas sito en Calle Serrano 88, Madrid.
- Hotel NH Palacio Conde de Tepa, sito en Calle San Sebastián 2, Madrid.
- Local Comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás 1, Madrid.

Durante el ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017 no se han producido adiciones ni bajas significativas.

El 17 de diciembre de 2015 se vendió el edificio 4 de oficinas, situado en la Plaza Diego de Ordás, número 3 y el Parking de la plaza Diego de Ordás, número 3, situados ambos en Madrid, cuyo coste bruto en libros ascendía a 15.233 miles de euros (10.300 euros en valor neto), la operación supuso un beneficio, considerados los costes de transacción, y el impuesto sobre el incremento del valor de terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU), de 52.236 miles de euros que se registró con abono al epígrafe "Reversión neta y resultado por enajenaciones de activos" del estado del resultado integral consolidado del ejercicio 2016.

Asimismo, con fecha 22 de julio de 2016 la Sociedad enajenó los edificios situados en la calle Vallehermoso, 65 y en la calle Alberto Aguilera, 18, ambos en Madrid, por un importe conjunto de 30.540 miles de euros. El coste bruto en libros de ambos inmuebles ascendía a 41.741 miles de euros (29.688 miles de euros en valor neto). La operación supuso una pérdida para el Grupo, considerados los costes de transacción, y el impuesto sobre el incremento del valor de terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU), de 1.057 miles de euros que se registró con cargo al epígrafe "Reversión neta y resultado por enajenaciones de activos" del estado del resultado integral consolidado del ejercicio 2016.

Al 30 de noviembre de 2017 existen elementos de inversiones inmobiliarias con un valor neto contable de 112.418 miles de euros en garantía de préstamos hipotecarios (véanse Notas 14.1 y 18).

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden, principalmente, 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	
	30/11/2017	**30/11/2016**
Hotelero	21.989	21.989
Oficinas	9.234	9.234
Comercial	2.651	2.651
Total m²	**33.874**	**33.874**
Nº plazas de parking	105	105
Total plazas	**105**	**105**

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de noviembre de 2017, calculadas sobre la base de tasaciones realizadas por Sociedad de Tasación, S.A. e Ibertasa, S.A., utilizando el método comparativo de mercado, el descuento de flujos de caja y el valor real de transacción asciende a 148.414 miles de euros. En este sentido, el Grupo ha registrado una reversión neta de deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 5.960 miles de euros, que se han registrado en el epígrafe "Reversión neta y resultado por enajenaciones de activos" del estado del resultado integral consolidado del ejercicio 2017.

Las tasaciones se han realizado en las siguientes fechas:

	Tasador	**Fecha Tasación**
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2017
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	Ibertasa, S.A	30/11/2017
Local comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	Ibertasa, S.A	30/11/2017
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2017
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2017
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2017

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

En el ejercicio 2017 los ingresos derivados de rentas provenientes del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 9.726 miles de euros, siendo 10.552 miles de euros en el ejercicio 2016 (véase Nota 18.1), encontrándose la práctica totalidad de los inmuebles arrendados. Asimismo, los gastos de explotación directos derivados de reparaciones de dichas inversiones inmobiliarias ascendieron, en el ejercicio 2017 y 2016 a 1.857 miles de euros y 136 miles de euros, respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2017 no existía ningún tipo de restricción para el cobro de los ingresos derivados de las inversiones inmobiliarias, no obstante, el contrato de novación modificativa no extintiva de la deuda del grupo (véase Nota 14.1) incluye restricciones al cobro de los recursos obtenidos por las enajenaciones así como restricciones en cuanto a la realización de nuevas inversiones inmobiliarias.

Al cierre del ejercicio el Grupo no tenía obligación contractual alguna para la adquisición, construcción o mejora de sus inversiones inmobiliarias, ni mantenía inversiones inmobiliarias fuera del territorio nacional.

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, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 el Grupo tenía inversiones inmobiliarias que se encontraban totalmente amortizadas por importe de 412 y 141 miles de euros, respectivamente.

9. Arrendamientos

El Grupo tiene arrendadas las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 8 a través de contratos de arrendamiento operativos cuyo vencimiento medio se encuentra entre los años 2018 y 2030.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables, al 30 de noviembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

	Miles de Euros	
Arrendamientos Operativos	**Valor Nominal**	
Cobros mínimos futuros	**30/11/2017**	**30/11/2016**
Menos de un año	8.708	8.358
Entre uno y cinco años	28.675	31.916
Más de cinco años	29.228	34.951
	66.611	**75.225**

El Grupo, en su posición de arrendatario, tenía suscritos al finalizar el ejercicio 2017 varios contratos de arrendamiento de plazas de garaje en la calle Pintor Rosales, 18 en Madrid cuyo vencimiento es anual y cuya renta anual es de 22 miles de euros. Asimismo, tenía suscritos varios contratos como arrendatario en las sociedades que conforman el segmento "Estaciones de servicio" que han sido registrados en el epígrafe "Resultado del ejercicio procedentes de operaciones interrumpidas neto de impuestos". Y que han ascendido a 1.111 miles de euros en el ejercicio 2017.

Al cierre ejercicio 2016 los gastos derivados de los contratos de arrendamiento suscritos por el Grupo en posición de arrendatario ascendieron a 983 miles de euros, de los cuales 255 miles de euros correspondieron a operaciones continuadas y 728 miles de euros a operaciones interrumpidas.

10. Inversiones financieras no corrientes y corrientes

10.1 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 30 de noviembre de 2017 y 2016 es el siguiente (en miles de euros):

Clases / Categorías	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
	Instrumentos de Patrimonio		Otros activos financieros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Activos disponibles para la venta	1.158	3.243	-	-	1.158	3.243
Créditos con empresas asociadas (Nota 19)	-	-	106	103	106	103
Imposiciones a plazo fijo	-	-	1.308	14.023	1.308	14.023
Depósitos y fianzas a largo plazo	-	-	1.409	1.650	1.409	1.650
Créditos con accionistas (Nota 19)	-	-	4.385	12.948	4.385	12.948
Total	**1.158**	**3.243**	**7.208**	**28.724**	**8.366**	**31.967**

Activos disponibles para la venta -

El Grupo mantiene inversiones denominadas en dólares estadounidenses 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 de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/11/2017	**30/11/2016**
Productos contratados por Torimbia, S.A.:		
MS Real Estate Special Situation Fund III – Series 1.2R	320	674
MS CDH China Fund III Feder	84	667
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.U.:		
T ST Oportunity Inter.CL.-A	12	16
T ST Oportunity Inter.CL.-B	8	8
T ST Oportunity U.S. Cayman Holding	18	33
European Strategic Office Portfolio	14	14
European Enterprise I Limited	179	76
CPI Capital Partners Europe LP CL-C	391	571
Salomon Smith Barney M II	-	151
Apax Europe VII + Apax Sidecar	1.410	1.767
China Real Estate	14	14
CVC Int. Grow	15	36
Total	**2.465**	**4.027**

El movimiento de los cambios de valor razonable que se han registrado en este epígrafe durante los ejercicios 2017 y 2016 han sido las siguientes:

Ejercicio 2017

	Miles de Euros		
	Valor Razonable al Inicio del Ejercicio	**Adiciones / Bajas**	**Valor Razonable al Final del Ejercicio**
Productos contratados por Torimbia, S.A.	337	(377)	(40)
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.	(1.121)	(146)	(1.267)
	(784)	**(523)**	**(1.307)**

Ejercicio 2016

	Miles de Euros		
	Valor Razonable al Inicio del Ejercicio	**Adiciones / Bajas**	**Valor Razonable al Final del Ejercicio**
Productos contratados por Torimbia, S.A.	295	42	337
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.	(1.499)	378	(1.121)
	(1.204)	**420**	**(784)**

La Sociedad Dominante tributó durante el ejercicio 2016 bajo el régimen SOCIMI, siendo su tipo impositivo del 0%, no obstante ha renunciado a este régimen con fecha 26 de febrero de 2018 (véase Nota 1.1 y 24), por lo que el estado integral del resultado consolidado incluye el efecto impositivo de las bajas de valor razonable de los activos disponibles para la venta en el ejercicio 2017, que suponen en importe neto un total de 131 miles de euros, siendo el efecto impositivo nulo en el ejercicio 2016 (véase Nota 15.2.a).

Durante el ejercicio 2017 y 2016 se han enajenado parcialmente dichos fondos, resultando una pérdida de 61 miles de euros y un beneficio de 56 miles de euros respectivamente se registran en la cuenta "Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros" del estado del resultado integral consolidado adjunto.

Como consecuencia de la inversión en los productos contratados por Torimbia, S.A., al 30 de noviembre de 2017 y 2016, los pasivos contingentes para el Grupo ascienden a 43 miles de euros respectivamente.

Imposiciones a plazo fijo -

El Grupo registra al 30 de noviembre de 2017 dos imposiciones a plazo fijo por importe de 1.250 y 300 miles de dólares estadounidenses respectivamente cuyos vencimientos son el 25 y 24 de enero de 2018, que devenga un tipo de interés fijo anual del 0,88% y el 1,3%. Pese a su vencimiento, los administradores de la Sociedad Dominante han manifestado su intención de renovarlas por un año, motivo por el cual se ha clasificado como no corriente.

El Grupo ha reclasificado al corto plazo las imposiciones por valor de 7.000 miles de euros en Banca March cuyo vencimiento es en enero de 2018 y ha cancelado anticipadamente imposiciones en Citibank por importe de 3.761 miles de euros, y imposiciones en Banca Marcha por importe de 500 miles de euros. Adicionalmente las Sociedades que componen el segmento "Estaciones de servicio" han liquidado anticipadamente la práctica totalidad de las inversiones financieras durante el ejercicio 2017 (véanse Notas 5 y 20).

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 9) los cuáles han sido entregados en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad Autónoma en la que la Sociedad desarrolla su actividad.

10.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al 30 de noviembre de 2017 y 2016 es el siguiente (en miles de euros):

Clases / Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Valores Representativos de Deuda		Otros activos financieros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Imposiciones a plazo fijo	-	-	7.051	7.437	7.051	7.437
Otros	-	94	-	-	-	94
Total	**-**	**94**	**7.051**	**7.437**	**7.051**	**7.531**

Dentro de la partida "Imposiciones a plazo fijo", el grupo tenía registrados, al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, depósitos a corto plazo, los cuales están denominados en euros principalmente con las entidades bancarias BBVA y Banca March.

Durante el ejercicio 2016, se registraron reversiones de deterioro por importe de 94 miles de euros que fueron registrados en la cuenta "Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros" del estado del resultado integral consolidado del ejercicio 2016 adjunto.

10.3 Inversiones en empresas asociadas

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en el ejercicio 2017 es el siguiente:

	Miles de euros			
	30/11/2016	**Adiciones al perímetro de consolidación**	**Participación en resultados sociedades puestas en equivalencia**	**30/11/2017**
Thinkproject Iberia, S.L.	-	24	162	186

Al 30 de noviembre de 2016 Thinkproject Iberia, S.L. no formaba parte del perímetro de consolidación del grupo.

Al 30 de noviembre de 2017, el Grupo mantiene una participación del 49% de las participaciones Sociales de la sociedad. Las principales magnitudes del ejercicio 2017 de esta sociedad se indican en el Anexo 1.

El Grupo mantiene préstamos a Thinkproject Iberia, S.L. por un importe nominal de 100 miles de euros, así como sus intereses capitalizados, que al cierre de los ejercicios terminados el 30 de noviembre de 2017 y 2016 ascienden a 106 miles de euros y 103 miles de euros respectivamente (véanse Notas 10.1 y 19.2).

11. Existencias

La composición de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/11/2017	30/11/2016
Terrenos no urbanizados	481	484
Anticipos a Proveedores (Carburante en Comisión)	-	143
Existencias Comerciales	-	1.420
Tienda	-	*283*
Carburante	-	*1.137*
Total	**481**	**2.047**

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que no es necesario realizar correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Existencias" al 30 de noviembre del 2017. Adicionalmente, el Grupo tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetas las existencias. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que la cobertura de estas pólizas se considera suficiente para garantizar la recuperabilidad de sus valores contables.

12. Tesorería

El importe registrado en este epígrafe al 30 de noviembre de 2017 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. El resto del saldo se compone de diversos saldos que se mantienen en caja.

El detalle de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/11/2017	**30/11/2016**
Caja	-	601
Bancos	5.940	6.814
Total	**5.940**	**7.415**

Adicionalmente el Grupo registra al 30 de noviembre de 2017 un total de 11.110 miles de euros en tesorería de activos no corrientes mantenidos para la venta (véase Nota 5).

13. Patrimonio neto consolidado y fondos propios

13.1 Capital social

Al 30 de noviembre de 2017 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, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos, estando un total de 2.350.337 acciones pignoradas a favor de varios créditos dispuestos por la Sociedad Dominante y por algunos de los accionistas de la misma.

Al 30 de noviembre de 2017 los accionistas con una participación superior al 10% en la Sociedad Dominante son los siguientes:

Accionista	% Participación
Luis Fernández-Ordás Abarca	22,03
Javier Fernández-Ordás Abarca	24,61
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	25,24
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	21,90

13.2 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.

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad Dominante ha repartido dividendos por importe de 14.858 miles de euros con cargo al resultado del ejercicio 2016.

13.3 Reservas en sociedades consolidadas

La composición del epígrafe "Reservas en sociedades consolidadas" en los ejercicios 2017 y 2016 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/11/2017	**30/11/2016**
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	2.754	(6.350)
Total reservas de consolidación	**2.754**	**(6.350)**

El movimiento del ejercicio 2017, se ha debido principalmente a la distribución de los resultados de las Sociedades dependientes del ejercicio 2016, y a otros movimientos correspondientes a la clasificación de las reservas correspondientes a Briscnet Ibérica,S.L (Sociedad Unipersonal) con motivo de la operación de fusión descrita en la Nota 1.2.

Por su parte, el movimiento del ejercicio 2016 correspondió principalmente al reparto de dividendos por parte de ciertas Sociedades dependientes a la Sociedad Dominante, por importe de 22.075 miles de euros, y a la aplicación de los resultados de las sociedades consolidadas. Adicionalmente se reclasificaron 411 miles de euros correspondientes a los intereses minoritarios de los accionistas de Inmolevante, S.A. con motivo de la adquisición de la totalidad de sus acciones (Nota 1.2)

13.4 Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante

El Grupo posee al 30 de noviembre de 2017 participaciones propias por un importe de 8.988 miles de euros, como consecuencia de las participaciones de la Sociedad Dominante que poseen las sociedades dependientes Gesa Carburantes, S.L.U. y Corporación Mercantil, S.A. según el detalle el siguiente:

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

13.5 Ajustes por cambio de valor

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

	Miles de Euros	
	30/11/2017	30/11/2016
Activos disponibles para la venta	(1.176)	(784)
	(1.176)	**(784)**

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.

13.6 Situación patrimonial de la Sociedad Dominante

De acuerdo con el artículo 363.1.e) del texto Refundido la Ley de Sociedades de Capital la Sociedad de capital deberá disolverse por pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso. La Sociedad Dominante presenta un patrimonio neto negativo de 7.658 euros al 30 de noviembre de 2017, debido principalmente a las correcciones de errores bajo el marco de información financiera que le es de aplicación acordadas por su Consejo de Administración con fecha 24 de noviembre de 2017.

Dicha situación ha sido solventada con fecha 19 de diciembre de 2017, tras la venta de las participaciones y la inversión inmobiliaria descritas en la Nota 5.

14. Deudas (largo y corto plazo)

14.1 Deudas con entidades de crédito y Otros pasivos financieros

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" y Deudas a corto plazo" al 30 de noviembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Clases / Categorías	Miles de euros					
	Instrumentos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero		Otros pasivos financieros		Total	
	30/11/2017	30/11/2016	30/11/2017	30/11/2016	30/11/2017	30/11/2016
Débitos y partidas a pagar	123.195	137.569	-	-	123.195	137.569
Depósitos y fianzas recibidos	-	-	1.535	1.613	1.535	1.613
Total largo plazo	**123.195**	**137.569**	**1.535**	**1.613**	**124.730**	**139.182**
Débitos y partidas a pagar	16.773	23.410	-	-	16.773	23.410
Depósitos y fianzas recibidos	-	-	32	32	32	32
Total corto plazo	**16.773**	**23.410**	**32**	**32**	**16.805**	**23.442**
Total	**139.968**	**160.979**	**1.567**	**1.645**	**141.535**	**162.624**

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte de los epígrafes "Deudas a largo plazo" y "Deudas a corto plazo" a 30 de noviembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017

	Miles de euros					
	2018 (*)	2019	2020	2021	2022 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	16.773	20.520	20.520	62.410	19.745	139.968
Depósitos y fianzas recibidos	32	-	-	-	1.535	1.567
	16.805	**20.520**	**20.520**	**62.410**	**21.280**	**141.535**

(*) Estos importes se encuentran registrados en el epígrafe *"Deudas a corto plazo"* del estado de situación financiera consolidado adjunto.

Ejercicio 2016

	Miles de euros					
	2017 (*)	2018	2019	2020	2021 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	23.364	23.172	23.473	22.624	68.287	160.920
Acreedores por arrendamiento financiero	46	13	-	-	-	59
Depósitos y fianzas recibidos	32	41	-	-	1.572	1.645
	23.442	**23.226**	**23.473**	**22.624**	**69.859**	**162.624**

(*)Estos importes se encuentran registrados en el epígrafe *"Deudas a corto plazo"* del estado de situación financiera consolidado adjunto.

Deudas con entidades de crédito -

La composición de las deudas con entidades de crédito a largo y a corto plazo 30 de noviembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

Ejercicio 2017

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha Concesión / Novación	Fecha Límite Vencimiento	Miles de Euros				Garantía Hipotecaria
				Nominal Dispuesto	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Torimbia, S.A.:								
Banco de Sabadell, S.A.	Préstamo	28/06/2013	28/06/2017	228	229	-	229	Sí
Banco Popular Español, S.A.	Préstamo	28/06/2013	16/12/2020	23.000	201	22.994	23.195	Sí
Banco Popular Español, S.A.	Préstamo	28/06/2013	04/07/2024	601	10	601	611	Sí
Banco Popular Español, S.A.	Préstamo	28/06/2013	04/07/2024	601	-	601	601	Sí
Banco Popular Español, S.A.	Préstamo	28/06/2013	28/06/2024	533	-	533	533	Sí
Banco Popular Español, S.A.	Crédito	28/06/2013	28/06/2017	552	552	-	552	Sí
Banco Popular Español, S.A.	Préstamo	28/06/2013	04/08/2024	21.178	2.689	18.605	21.294	Si
Caixabank, S.A.	Préstamo	28/06/2013	01/02/2026	44.586	3.249	41.962	45.211	Sí
Caixabank, S.A.	Préstamo	28/06/2013	01/08/2021	12.830	1.495	11.425	12.920	Sí
Caixabank, S.A.	Crédito	28/06/2013	28/06/2017	5.370	5.559	-	5.559	Si
Caixabank, S.A.	Préstamo	28/06/2013	01/08/2026	27.221	1.004	26.474	27.478	Si
Caixabank, S.A.	Préstamo	28/06/2013	28/06/2017	1.787	1.783	-	1.783	Si
Otros				-	2	-	2	No
Total al 30 de noviembre de 2017				**138.487**	**16.773**	**123.195**	**139.968**	

Ejercicio 2016

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha Concesión / Novación	Fecha Límite Vencimiento	Miles de Euros				Garantía Hipotecaria
				Nominal Dispuesto	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Torimbia, S.A.								
Banco de Sabadell, S.A.	Préstamo	28/06/2013	28/06/2017	228	229	-	228	Sí
Banco Popular Español, S.A.	Préstamo	28/06/2013	16/12/2020	23.000	702	22.870	23.572	Sí
Banco Popular Español, S.A.	Préstamo	28/06/2013	04/07/2024	680	96	600	696	Sí
Banco Popular Español, S.A.	Préstamo	28/06/2013	04/07/2024	680	74	600	674	Sí
Banco Popular Español, S.A.	Préstamo	28/06/2013	28/06/2024	563	32	524	556	Sí
Banco Popular Español, S.A.	Crédito	28/06/2013	28/06/2017	552	552	-	552	Sí
Banco Popular Español, S.A.	Préstamo	28/06/2013	04/08/2024	21.178	3.467	18.605	22.072	Si
Caixabank, S.A.	Préstamo	28/06/2013	01/02/2026	44.586	3.486	41.962	45.448	Sí
Caixabank, S.A.	Préstamo	28/06/2013	01/08/2021	12.830	1.338	11.425	12.763	Sí
Caixabank, S.A.	Crédito	28/06/2013	28/06/2017	5.268	5.632	-	5.632	Si
Caixabank, S.A.	Préstamo	28/06/2013	01/08/2026	27.220	2.019	26.474	28.493	Si
Caixabank, S.A.	Préstamo	28/06/2013	28/06/2017	1.787	1.748	-	1.748	Si
Andrín, S.L.U.:								
Banco Popular Español, S.A.	Préstamo	14/10/2008	04/11/2023	3.917	-	3.923	3.923	Si
Banco de Sabadell, S.A.	Préstamo	12/11/2008	31/12/2023	1.542	294	1.307	1.601	Si
Gesa Carburantes, S.L.U.								
Bankinter, S.A.	Préstamo	12/01/2009	12/01/2024	1.661	221	1.440	1.661	Si
Banco Santander, S.A.	Préstamo	29/01/2009	29/05/2020	476	75	396	471	Si
Caixabank, S.A.	Préstamo	14/05/2009	01/06/2019	2.848	659	2.174	2.833	Si
Caixabank, S.A.	Préstamo	28/06/2013	28/06/2017	2.250	2.238	-	2.238	Si
Banco Popular Español, S.A.	Préstamo	22/09/2009	04/10/2024	2.282	110	2.153	2.263	Si
Carburantes San Juan de Aznalfarache, S.L.U.:								
Banco Santander, S.A.	Préstamo	27/11/2007	31/12/2022	2.769	235	2.528	2.763	Sí
Verdemonte, S.A.U.:								
Banco Popular Español, S.A.	Préstamo	27/07/2011	25/08/2021	317	-	251	251	Sí
Bankinter, S.A.	Préstamo	06/03/2013	06/03/2021	413	145	324	469	Sí
Otros				-	12	-	13	No
Total al 30 de noviembre de 2016				**157.047**	**23.364**	**137.556**	**160.920**	

Con fecha 28 de junio de 2013 el Grupo suscribió un acuerdo con sus principales acreedores financieros para formalizar la novación modificativa con carácter no extintivo de su deuda financiera. Como consecuencia de dicho acuerdo, se ha devengado una comisión de refinanciación que ha ascendido al 1% del total de la deuda novada y tenía un vencimiento máximo fijado el 28 de junio de 2017.

Dicha novación modificativa ha dado lugar a que la deuda financiera cuenta con una carencia de capital de cuatro años. Tanto durante el periodo de carencia de capital como posteriormente, se liquidarán intereses a un tipo variable referenciado al Euribor.

El Grupo registró los gastos de formalización de los nuevos préstamos a coste amortizado, imputándose proporcionalmente al estado del resultado integral consolidado en función del tipo de interés efectivo durante la vigencia de dichos préstamos. Dichos gastos de formalización están liquidados al 30 de noviembre de 2017 y 2016 conforme a las condiciones de amortización firmadas en la novación modificativa no extintiva, relativo al destino de los fondos obtenidos por las desinversiones.

El importe total de la deuda a valor nominal al 30 de noviembre de 2017 asciende a 138.487 miles de euros, siendo 157.047 miles de euros al 30 de noviembre de 2016. Los gastos financieros asociados a dichos préstamos han ascendido a 3.976 miles de euros en el ejercicio 2017, habiéndose pagado un total de 6.165 miles euros durante el ejercicio 2017. La diferencia entre los intereses devengados y los efectivamente pagados corresponde a la liquidación del interés devengado en el ejercicio anterior exigible en junio de 2017. El importe registrado en el ejercicio 2016 por este concepto es de 8.313 miles de euros (véase Nota 18.2).

La Sociedad Dominante y Gesa Carburantes, S.L.(Sociedad Unipersonal) no han satisfecho las cuotas de los préstamos de la novación modificativa no extintiva de la financiación del Grupo Torimbia con vencimiento el 28 de junio de 2017 en virtud de un pacto de espera con los bancos acreedores, que ha sido elevada a público con fecha 27 de julio de 2017, siendo el vencimiento acordado inicialmente hasta

el 30 de septiembre de 2017 y ha sido posteriormente prorrogado hasta el 15 de diciembre de 2017. La deuda financiera correspondiente a Gesa Carburantes, S.L. (Sociedad Unipersonal) se ha clasificado como "Pasivos asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta" (véase Nota 5).S

Dicho acuerdo supone que, durante el periodo de espera, el Grupo no está obligado a satisfacer los vencimientos de capital de los préstamos relacionados con la novación modificativa no extintiva de la financiación del Grupo Torimbia, y que la deuda de la Sociedad contraída en virtud de la citada novación modificativa no extintiva no devengará intereses de demora.

Al 30 de noviembre de 2017, los préstamos anteriormente descritos están garantizados mediante hipotecas formalizadas sobre activos materiales e inversiones inmobiliarias de del Grupo de acuerdo al siguiente detalle (véanse Notas 7 y 8):

Entidad Prestamista	Garantía Hipotecaria	Miles de Euros		
		Nominal dispuesto	Garantía Hipotecaria	Vencimiento garantía
Banco de Sabadell, S.A.	2º Rango hipotecario EESS Alcalá de Henares (Gesa carburantes, S.L.U.) (*)	228	228	28/06/2017
Banco Popular Español, S.A.U.	1º rango hipotecario Solar Avenida San Pablo, 35, Coslada (Nota 5); EESS Alberto Aguilera, EESS Goya y EESS (*)Colmenar (Gesa carburantes, S.L.U.),EESS Manzanares el real; la Isla (Andrín, S.L.U.);EESS Coslada (Lubexpres, S.A.U.) (*)	23.000	23.000	16/12/2020
Banco Popular Español, S.A.U.	1º rango hipotecario EESS Santa Maria de la cabeza (Verdemonte, S.A.U.) (*)	601	601	04/07/2024
Banco Popular Español, S.A.U.	1º rango hipotecario EESS Santa Maria de la cabeza (Verdemonte, S.A.U.) (*)	601	601	04/07/2024
Banco Popular Español, S.A.U.	2º rango hipotecario EESS M-40 (Honorio Fernandez, S.L.) (*)	534	534	28/06/2017
Banco Popular Español, S.A.U.	1º rango hipotecario Edificio Calle pintor Rosales, 18, Madrid	552	552	28/06/2017
Banco Popular Español, S.A.U.	1º rango hipotecario Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid	21.178	21.178	28/06/2017
Caixabank, S.A.	1º rango hipotecario Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid y Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid (Nota 8)	44.586	44.586	01/02/2026
Caixabank, S.A.	1º rango hipotecario Edificio Calle Goya 24, Madrid (Nota 8)	12.830	12.830	28/06/2017
Caixabank, S.A.	2º rango hipotecario Edificio Calle Goya 24, Madrid (Nota 8)	5.370	5.370	28/06/2017
Caixabank, S.A.	1º rango hipotecario Edificio Calle Serrano, 88, Madrid (Nota 8)	27.220	27.220	01/08/2026
Caixabank, S.A.	2º rango hipotecario Edificio Calle Serrano, 88, Madrid (Nota 8)	1.787	1.787	28/06/2017
		138.487	**138.487**	

(*) Los activos y pasivos de estas Sociedades se encuentran registrados en los epígrafes *"Activos no corrientes mantenidos para la venta"* y *"Pasivos asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta"* respectivamente (Véase Nota 5).

Con fecha 19 de diciembre de 2017, en unidad de acto con la operación de compraventa de las acciones y participaciones sociales de las sociedades cuyo objeto social es la explotación de estaciones de servicio, se han levantado las garantías prestadas por los activos asociados a las estaciones de servicio detallados (véanse Notas 1.3, 5 y 24).

Otros pasivos financieros -

En este epígrafe del estado de situación financiera consolidado se encuentran registradas, principalmente, al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 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 10.1).

14.2 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.

	30/11/2017	30/11/2016
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	13	12
Ratio de operaciones pagadas	12	12
Ratio de operaciones pendientes de pago	25	24
	Miles de Euros	
Total pagos realizados	118.668	133.710
Total pagos pendientes	5.104	4.526

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, no obstante se han incluido los importes correspondientes a las operaciones interrumpidas del ejercicio 2017 y 2016 a efectos comparativos.

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.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2017 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días.

15. Administraciones Públicas y situación fiscal

15.1 Saldos con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos no corrientes y corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	30/11/2017	30/11/2016
Activo por impuesto diferido	958	1.123
Total saldos no corrientes	**958**	**1.123**
Hacienda Pública deudora por Impuesto de Sociedades	97	49
Retenciones y otros	-	224
Total saldos no corrientes	**97**	**273**

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	30/11/2017	**30/11/2016**
Pasivo por impuesto diferido	1.934	2.257
Total saldos no corrientes	**1.934**	**2.257**
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y Retenciones	94	107
Hacienda Pública acreedora por IVA	64	375
Organismos de la Seguridad Social	12	178
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades	615	1.583
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	-	617
Total saldos corrientes	**785**	**2.860**

15.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

El movimiento experimentado en los ejercicios 2017 y 2016 por los activos y pasivos por impuesto diferido es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Impuesto Diferido	
	Activos	Pasivos
Saldo al 30 de noviembre de 2015	**11.447**	**(2.498)**
Adiciones	5.371	(2)
Aplicaciones/ cancelaciones	(15.875)	132
Traspasos a patrimonio	(116)	124
Retiros por regularización	(881)	-
Ajuste de tipo impositivo	1.177	(13)
Saldo al 30 de noviembre de 2016	**1.123**	**(2.257)**
Adiciones	89	-
Bajas	(66)	-
Aplicaciones/ cancelaciones	-	114
Traspaso a activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos asociados	(265)	209
Efecto impositivo en Patrimonio Neto	77	-
Saldo al 30 de noviembre de 2017	**958**	**(1.934)**

15.2.a) Activos por impuesto diferido

Activos por impuesto diferido registrados -

El detalle del saldo de esta cuenta al 30 de noviembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/11/2017	**30/11/2016**
Activo por ajuste IS 2012	-	4
Gastos de amortización	425	661
Provisiones no deducibles y otros	-	2
Bases imponibles negativas	533	456
Total activos por impuesto diferido	**958**	**1.123**

De acuerdo a 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 balance al 30 de noviembre de 2017 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	
	30/11/2017	**30/11/2016**
Gastos financieros no deducibles	33.023	29.935
Total	**33.023**	**29.935**

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 (véase Nota 15.5).

15.2.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:

	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, el Grupo comenzó a aplicar dicho beneficio extraordinario a la base imponible en el ejercicio 2001. Al cierre del ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017, se encuentra pendiente de aplicar la parte correspondiente a 32 años y 1 mes del beneficio extraordinario de "Construcciones", por un importe de 1.934 miles de euros (1.993 euros al 30 de noviembre de 2016).

15.3 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 al mismo en el año 2018, motivo por el cual la tributación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2017 se liquida al tipo general de sociedades que está 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.

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

	Miles de Euros		
	30/11/2017	**30/11/2016 Régimen general**	**30/11/2016 Régimen SOCIMI**
Resultado contable antes de impuestos procedentes de actividades continuadas	1.959	28.813	22.014
Resultado contable antes de impuestos procedentes de actividades interrumpidas (Nota 20)	6.388	6.944	-
Resultado contable antes de impuestos de las sociedades consolidadas	**8.347**	**35.757**	**22.014**
Diferencias permanentes (*)	2.820	34.495	(22.075)
Diferencias temporales:			
Leasing	43	121	-
Diferencias de amortización	(205)	(206)	-
Deducción gastos financieros	3.088	-	-
Fondo de comercio	154	(31)	-
Otras provisiones no deducibles	535	234	-
Base imponible previa	**14.782**	**70.370**	**(61)**
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(3.189)	(45.482)	-
Base imponible fiscal	**11.593**	**24.888**	**(61)**
Cuota al 25% (28% en 2016)	2.898	6.969	-
Deducciones	(15)	(3.085)	-
Gasto por Impuesto corriente	**2.883**	**3.884**	**-**
Gasto por impuesto diferido	**(145)**	**10.398**	**-**
Actualización de tipos impositivos	**-**	**(1.164)**	**-**
Otros ajustes a la imposición	**-**	**5**	**-**
Gasto por impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores	**(662)**	**-**	**-**
Gasto por regularización de créditos fiscales	**-**	**881**	**-**
Total gasto por impuesto sobre sociedades	**2.076**	**14.004**	**-**

(*) Los ajustes de consolidación, que ascienden a 2.449 miles de euros al 30 de noviembre de 2017 y a 34.434 miles de euros al 30 de noviembre de 2016 se consideran diferencias permanentes

Las diferencias permanentes del ejercicio 2017 se corresponden principalmente con gastos no deducibles. Por su parte, las diferencias permanentes del ejercicio 2016 corresponden principalmente a los dividendos recibidos por la Sociedad Dominante de sus sociedades dependientes en virtud de la exención a la doble imposición de dividendos y plusvalías de fuente interna.

Las diferencias temporales del ejercicio 2017 y 2016 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, y de las inversiones inmobiliarias según el Real Decreto-ley 16/2013, que se realizará al 10% y por la reinversión de beneficios extraordinarios.

El Grupo aplicó deducciones pendientes en la liquidación del ejercicio 2016, por importe de 3.085 miles de euros, siendo la práctica totalidad de las deducciones aplicadas en la liquidación provenientes de la Sociedad Dominante.

La Ley 27/2014 de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades establece, entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades de forma que dicho tipo queda establecido de la siguiente forma:

Tipos Impositivos que Comiencen a Partir de:	Tipo de Gravamen
1 de enero de 2015	28%
1 de enero de 2016	25%

15.4 Desglose del gasto por Impuesto de Sociedades

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

	Miles de euros	
	30/11/17	30/11/16
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	(11)	1.567
Por operaciones interrumpidas	2.213	2.317
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	19	10.017
Por operaciones interrumpidas	(145)	103
Total gasto por impuesto	**2.076**	**14.004**

15.5 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.

Inspecciones en curso:

Con fecha 13 de junio de 2017 la Sociedad Dominante del Grupo fue notificada del inicio de actividades inspectoras sobre el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2012, como sucesora de Torimbia, S.L., la que en dicho ejercicio tributó en régimen de grupos de sociedades como cabecera.

Con fecha 20 de marzo de 2018, las autoridades fiscales se han pronunciado acerca del resultado de la inspección, emitiendo actas de sanción que han sido firmadas en conformidad suponiendo un gasto para el Grupo de 319 miles de euros, que han sido registrados con cargo a la cuenta "Otros gastos de explotación – otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017 adjunta.

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 del Grupo fue notificada del inicio de actuaciones de comprobación e investigación del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2010

y 2011, y de otros impuestos sobre los que se levantaron actas firmadas en conformidad y en disconformidad.

En este sentido, el acta de inspección de los ejercicios 2010 y 2011 incluyó una propuesta de regularización de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2008 y 2009, con motivo de determinados deterioros de inversiones inmobiliarios y gastos imputados no deducibles por importe de 18.464, euros, que fue levantada en disconformidad, por lo que la Sociedad Dominante presentó recurso contra la citada acta de inspección. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el Grupo 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 el Grupo no ha registrado importe alguno de las actas levantadas en disconformidad.

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

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

El 3 de noviembre de 2016 se firmaron actas en conformidad y actas en disconformidad. Respecto a las actas en disconformidad, la AEAT proponía la regularización de bases imponibles negativas por importe de 5.010.524 euros. Contra el acuerdo de liquidación, el Grupo ha interpuesto reclamación económico-administrativa encontrándose a la espera de su resolución a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

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

Al 30 de noviembre de 2017 la Sociedad Dominante del Grupo tiene sujetos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos 4 ejercicios fiscales. 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 del Grupo 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 30 de noviembre de 2017.

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

Garantías comprometidas

Al 30 de noviembre de 2017 el Grupo tiene otorgadas garantías hipotecarias a Banco de Sabadell, S.A., Banco Popular Español, S.A., Banco Santander, S.A., Caixabank, S.A. y Bankinter, S.A. por importe de 170.614 miles de euros, correspondiendo 138.487 miles de euros a la sociedad dominante (véanse Notas 7, 8 y 14.1).

Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad del Grupo, Andrín, S.L.U. tenía pignoradas en garantía de los préstamos hipotecarios del Grupo con Banco Santander, S.A., las rentas presentes y futuras del

arrendamiento del restaurante sito en la estación de servicio de Manzanares el Real hasta el 28 de enero de 2024.

Al 30 de noviembre de 2017 el Grupo tiene otorgados por parte de diferentes entidades financieras avales por un importe total de 156 miles de euros correspondiente al segmento de negocio "Estaciones de servicio".

Al 30 de noviembre de 2017 el Grupo tiene contratadas pólizas de seguro para la cobertura de los riesgos de responsabilidad civil derivados de sus actividades, para la cobertura de vida y accidentes según establecen los diferentes convenios que afectan al personal del Grupo y para la cobertura de los activos afectos a sus actividades comerciales, cobertura de incendio incluido. Los capitales asegurados cubren suficientemente los activos y riesgos mencionados, en opinión de los administradores de la Sociedad Dominante.

17. 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	
	30/11/2017	**30/11/2016**
Instrumentos de patrimonio (Nota 10.1)	533	3.243
Otras inversiones financieras no corrientes (Nota 10.1)	1.308	5.217
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.376	688

18. Ingresos y gastos

18.1 Importe neto de la cifra de negocios

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2017 y 2016 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/11/2017	**30/11/2016**
Cifra de negocios inmobiliaria:		
Otros ingresos y servicios inmobiliaria (Nota 8)	9.726	10.552
	9.726	**10.552**
Otros	209	445
Total cifra de negocios	**9.935**	**10.997**

El importe neto de la cifra de negocios del Grupo reflejado en el estado integral del resultado consolidado corresponde a sus operaciones continuadas y se obtiene íntegramente en España.

18.2 Ingresos y gastos financieros

a. Ingresos financieros:

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2017 y 2016 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/11/2017	30/11/2016
Intereses empresas vinculadas (Nota 19)	305	269
Intereses con terceros	13	63
	318	**332**

El importe registrado en este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2017 y 2016 corresponde, principalmente, a los ingresos financieros registrados por la Sociedad Dominante del Grupo en relación con los créditos concedidos a sus accionistas. Estos intereses, que se liquidan al tipo de interés legal del dinero vigente y al cierre del ejercicio se capitalizan como mayor importe del crédito concedido, han ascendido durante los ejercicios 2017 y 2016 a 301 miles de euros y 269 miles de euros, respectivamente (véase Nota 19).

b. Gastos financieros:

El detalle de este epígrafe estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/11/2017	30/11/2016
Por deudas con terceros:		
Gastos financieros (Nota 14.1)	4.000	8.313
	4.000	**8.313**

Durante el ejercicio 2017, el Grupo ha registrado principalmente en el epígrafe *"Gastos financieros"*, los intereses devengados por deudas con entidades crédito y la imputación del coste amortizado de la deuda financiera del Grupo, por importe de 4.000 miles de euros (véase Nota 14.1).

Por su parte, durante el ejercicio 2016, el epígrafe de *"Gastos financieros"* recogía los intereses devengados con entidades de crédito y la imputación del gasto financiero por aplicación del coste amortizado de la deuda, así como los gastos financieros asociados a las operaciones de cobertura por importe de 8.313 miles de euros.

18.3 Gastos de personal

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2017 y 2016 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/11/2017	30/11/2016
Sueldos, salarios y asimilados	1.622	1.927
Indemnizaciones	57	110
Seguridad Social	150	173
Otras cargas sociales	15	86
	1.844	**2.296**

El número medio de personas empleadas por el Grupo, en los ejercicios 2017 y 2016, distribuido por sexos y categorías, sin tener en cuenta el personal del segmento de estaciones de servicio, ha sido el siguiente:

	Nº medio de personas empleadas					
	2017			2016		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	2	1	3	2	1	3
Administración	7	5	12	7	5	12
Producción	4	1	5	4	1	5
Nº medio de empleados	**13**	**7**	**20**	**13**	**7**	**20**

El número de personas empleadas por el Grupo al 30 de noviembre de 2017 y 2016, distribuido por categorías y por sexos, sin tener en cuenta el personal del segmento de estaciones de servicio, ha sido el siguiente:

	Nº de personas empleadas					
	2017			2016		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	2	1	3	2	1	3
Licenciado	4	3	7	3	2	5
Aparejador	-	-	-	1	-	1
Encargado	1	-	1	1	-	1
Diplomado	2	-	2	2	-	2
Administrativos	1	2	3	1	3	4
Conserje	-	-	-	1	-	1
Chófer	1	-	1	1	-	1
Limpiadora	-	-	-	-	1	1
Empleados al cierre del ejercicio	**11**	**6**	**17**	**12**	**7**	**19**

Durante los ejercicios 2017 y 2016 el Grupo no ha mantenido dentro de su plantilla a ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

Al 30 de noviembre de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estaba compuesto por 2 mujeres y 3 hombres.

El personal contratado por las sociedades del Grupo pertenecientes al segmento de negocio de estaciones de servicio se encuentra desglosado en la Nota 20, habiéndose detallado en esta nota únicamente el personal contratado por la Sociedad Dominante del Grupo.

18.4 Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2017 y 2016 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/11/2017	30/11/2016
Otros gastos de gestión corriente	4.741	3.601
Deterioro por operaciones comerciales	43	11
	4.784	**3.612**

Durante los ejercicios 2017 y 2016, 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" y "resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos" del estado del resultado integral consolidado han sido los siguientes:

Servicios Facturados	Miles de Euros	
	30/11/2017	30/11/2016
Servicios de auditoría	115	89
Otros servicios	72	292
Total servicios facturados	**187**	**381**

19. 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 2017 y 2016 se recoge en la Nota 19.3.

19.1 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 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2017		2016	
	Ingresos Financieros (Nota 21.2-b)	Otros Ingresos de Explotación	Ingresos Financieros (Nota 21.2-b)	Otros Ingresos de Explotación
Sociedades vinculadas::				
Olivarera La Corchuela, S.L.	-	6	-	6
Thinkproject Iberia, S.L.	4	16	-	16
Accionistas:				
Luis Fernández-Ordás Abarca	89	-	82	-
Javier Fernández-Ordás Abarca	70	-	48	-
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	71	-	47	-
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	71	-	92	-
	305	**22**	**269**	**22**

19.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/11/2017	**30/11/2016**
Créditos y cuentas a cobrar a largo plazo (Nota 11.2):		
Sociedades vinculadas:		
Thinkproject Iberia, S.L.	106	103
Accionistas:		
Luis Fernández-Ordás Abarca	1.922	3.418
Javier Fernández-Ordás Abarca	753	3.163
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	742	3.233
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	968	3.133
	4.491	**13.050**
Cuentas a cobrar		
Sociedades vinculadas:		
Olivarera La Corchuela, S.L.	-	606
Thinkproject Iberia, S.L.	12	1
	12	**607**
Otros activos financieros corrientes:		
Sociedades vinculadas:		
Olivarera La Corchuela, S.L.	-	1
Hacienda la Falamosa	-	4
Accionistas:		
Luis Fernández-Ordás Abarca	46	164
Javier Fernández-Ordás Abarca	43	7
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	43	6
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	72	32
Varios	-	102
	204	**316**
Cuentas por pagar:		
Sociedades vinculadas:		
Olivarera La Corchuela, S.L.	6	6
Accionistas:		
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	1	-
	7	**6**

Al 30 de noviembre de 2017, se registran créditos con los accionistas de la Sociedad Dominante en Gesa Carburantes, S.L. (Sociedad Unipersonal), que han sido reclasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, según el siguiente detalle (véase Nota 5):

	Miles de euros
Otros activos financieros corrientes:	
Accionistas:	
Luis Fernández-Ordás Abarca	200
Javier Fernández-Ordás Abarca	200
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	200
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	200
Total	**800**

Los créditos devengan el interés legal del dinero vigente que se capitaliza al cierre del ejercicio como mayor irnporte de crédito entregado (véase Nota 4.6).

19.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección de la sociedad dominante

El total devengado por los miembros del Consejo de Administración, durante los ejercicios 2017 y 2016 ha ascendido a 1.018 y 947 miles de euros en concepto de retribuciones, respectivamente.

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad Dominante ha distribuido un dividendo a algunos integrantes del consejo de administración por importe de 14.858 miles de euros según acta de la Junta General de Accionistas de 31 de mayo de 2017, cancelando los consejeros parte de los créditos que mantenían con la Sociedad, por un importe total de 11.455 miles de euros. Asimismo, el Grupo ha concedido ampliaciones de crédito y ha recibido pagos por parte de algunos miembros del consejo de administración de la Sociedad Dominante por un importe total de 2.485 miles de euros. Durante el ejercicio 2017 los créditos a los consejeros han devengado intereses por importe de 301 miles de euros. Adicionalmente Gesa Carburantes, S.L. (Sociedad Unipersonal), ha concedido créditos a algunos de los miembros del consejo de administración por importe de 800 miles de euros.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 el Grupo ostentaba créditos frente a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, por importe de 5.389 y 13.258 miles de euros, respectivamente. Estos créditos devengan un interés de mercado fijo que se capitaliza al cierre del ejercicio como mayor importe de crédito entregado, habiendo devengado el Grupo gastos por un total de 301 miles de euros en el ejercicio 2017.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 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.

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

Durante el ejercicio 2017, 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, en los ejercicios 2017 y 2016 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.

20. Operaciones interrumpidas

Tal y como se indica en la Nota 1.3 durante el ejercicio 2017 el grupo ha procedido a la venta del las Sociedades que componen el segmento de actividad de estaciones de servicio. Conforme a las normas establecidas en el marco de información financiera que es de aplicación al Grupo, la venta de dicha actividad ha sido clasificada como una operación interrumpida.

Los ingresos, gastos y resultado antes de impuestos reconocidos en el estado del resultado integral consolidado es el siguiente:



	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Importe neto de la cifra de negocios	128.216	117.605
Otros ingresos de explotación	701	547
Aprovisionamientos	(107.147)	(96.796)
Gastos de personal	(7.971)	(7.162)
Otros gastos de explotación	(5.173)	(4.180)
Amortización del inmovilizado	(1.618)	(2.552)
Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	(4)	(26)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**7.004**	**7.436**
Ingresos financieros	48	181
Gastos financieros	(664)	(673)
RESULTADO FINANCIERO	**(616)**	**(492)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS POR OPERACIONES INTERRUMPIDAS	**6.388**	**6.944**
Impuestos sobre Beneficios	(2.068)	(2.420)
RESULTADO DEL EJERCICIO CORRESPONDIENTE A OPERACIONES INTERRUMPIDAS	**4.320**	**4.524**

La composición del importe neto de la cifra de negocios registrado en el epígrafe *"Resultado del ejercicio procedentes de operaciones interrumpidas neto de impuestos"* del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2017 y 2016 adjunto es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/11/2017	**30/11/2016**
Ingresos de estaciones de servicios:		
Venta Carburante	121.322	110.711
Venta en tiendas	6.894	6.894
	128.216	**117.605**
Otros	701	547
Total cifra de negocios	**128.917**	**118.152**

El importe neto de la cifra de negocios del segmento de estaciones de servicios del Grupo incluido en el *"Resultado del ejercicio procedentes de operaciones interrumpidas neto de impuestos"* se obtiene íntegramente en España.

La composición de los ingresos y gastos financieros registrados en el epígrafe *"Resultado del ejercicio procedentes de operaciones interrumpidas neto de impuestos"* del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2017 y 2016 adjunto es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/11/2017	**30/11/2016**
Intereses con terceros	48	181
Total ingresos financieros	**48**	**181**

	Miles de Euros	
	30/11/2017	**30/11/2016**
Por deudas con terceros:		
Gastos financieros (Nota 14.1)	664	673
Total gastos financieros	**664**	**673**

La composición de los gastos de personal incluidos en el epígrafe *"Resultado del ejercicio procedentes de operaciones interrumpidas neto de impuestos"* del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2017 y 2016 adjunto es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/11/2017	**30/11/2016**
Sueldos, salarios y asimilados	5.748	5.500
Indemnizaciones	532	26
Otras cargas sociales	1.691	1.636
	7.971	**7.162**

El número medio de personas empleadas por el segmento de estaciones de servicio del Grupo en los ejercicios 2017 y 2016, distribuido por categorías, ha sido el siguiente:

	Nº de personas empleadas	
	2017	**2016**
Dirección	2	2
Administración	26	24
Técnicos	27	46
Producción	213	195
Nº medio de empleados	**268**	**267**

El número de personas empleadas por el segmento de estaciones de servicio del Grupo al 30 de noviembre de 2017 y 2016, distribuido por categorías y por sexos, ha sido el siguiente:

	Nº de personas empleadas					
	2017			2016		
	Hombres	**Mujeres**	**Total**	**Hombres**	**Mujeres**	**Total**
Dirección	2	1	3	2	1	3
Administración	15	11	26	15	14	29
Técnicos	23	6	29	35	11	46
Producción	158	66	224	146	48	194
Nº medio de empleados	**198**	**84**	**282**	**198**	**74**	**272**

Durante los ejercicios 2017 y 2016 el segmento de estaciones de servicio del Grupo no ha mantenido dentro de su plantilla a ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

La composición de otros gastos de explotación incluidos en el epígrafe *"Resultado del ejercicio procedentes de operaciones interrumpidas neto de impuestos"* del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2017 y 2016 adjunto es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/11/2017	**30/11/2016**
Otros gastos de gestión corriente	5.150	4.175
Deterioro por operaciones comerciales	23	5
	5.173	**4.180**

Los flujos netos de efectivo atribuibles a las actividades de explotación, de inversión y financiación de las actividades interrumpidas son los siguientes:

Flujos de efectivo de las operaciones interrumpidas		
	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:	**5.971**	**5.987**
Resultado consolidado antes de impuestos de actividades interrumpidas	*6.388*	*6.944*
Ajustes al resultado-	*2.642*	*2.922*
Amortizaciones del inmovilizado	1.618	2.552
Variación de provisiones	385	26
Variación de provisiones por operaciones comerciales y otras	19	5
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de activos	4	(151)
Ingresos financieros	(48)	(181)
Gastos financieros	664	671
Variación neta en los activos/pasivos-	*545*	*(759)*
(Aumento)/Disminución de existencias	314	(272)
(Aumento)/Disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	185	(702)
(Aumento)/Disminución de otros activos corrientes	21	52
(Aumento)/Disminución de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	31	161
(Aumento)/Disminución de otros pasivos corrientes y no corrientes	(6)	2
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-	*(3.604)*	*(3.120)*
Pagos de intereses	(664)	(672)
Cobros de intereses	48	175
Impuestos sobre las ganancias cobrados / (pagados)	(2.988)	(2.623)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	**7.016**	**379**
Inversiones-	*(1.045)*	*(3.010)*
Empresas del Grupo y asociadas	(800)	-
Activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias	(203)	(501)
Inversiones financieras	(42)	(2.509)
Desinversiones-	8.061	3.389
Inversiones financieras	8.061	3.389
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:	**(952)**	**(967)**
Variaciones en-	**(952)**	**(967)**
Deudas con entidades de crédito	(931)	(868)
Arrendamientos financieros	(21)	(99)
AUMENTO/DISMINUCIÓN BRUTA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	**12.035**	**5.399**

(*) Información no auditada, se presenta a efectos comparativos

21. 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 30 de noviembre de 2017 y 2016.

22. Información por segmentos

22.1 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 2017 y 2016; 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 los ejercicios 2017 y 2016 el Grupo centró sus actividades principalmente en cuatro líneas de negocio, la inmobiliaria, la de estaciones de servicios, servicios tecnológicos e inversión 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.

22.2 Información de segmentos principales

	Miles de Euros							
	Inmobiliaria		Estaciones de Servicio		Otros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Ingresos:								
Ventas y otros ingresos de explotación	9.935	10.539	128.917	118.053	-	458	138.852	129.050
Total ingresos	9.935	10.539	128.917	118.053	-	458	138.852	129.050
Resultados:								
Ingresos financieros	199	201	48	181	119	131	366	513
Gastos financieros	(3.977)	(8.359)	(664)	(291)	(24)	(333)	(4.665)	(8.983)
Pérdida neta por deterioro de activos	5.960	9.478	(4)	(26)	-	-	5.956	9.452
Resultado de entidades valoradas por el método participación	-	-	-	-	162	-	162	-
Resultado antes de impuestos	1.791	48.330	6.388	6.944	168	2.497	8.347	57.771
Impuestos	90	(11.492)	(2.068)	(2.420)	(98)	(92)	(2.076)	(14.004)
Resultado del segmento	1.881	36.838	4.320	4.524	70	2.405	6.271	43.767
Resultado atribuible a la Sociedad Dominante	1.881	37.803	4.320	5.961	70	2.561	6.272	46.325
Otra información:								
Adiciones de activos fijos	623	96	203	501	-	1	826	598
Amortizaciones	3.701	4.442	1.618	2.552	-	1	5.319	6.995
Estado de situación financiera:								
Activo-								
Activos por segmentos	131.482	156.723	90.620	62.889	5.731	20.182	227.833	239.794
Participaciones en empresas asociadas	186	13	87	87	-	18	273	118
Activo total consolidado	131.668	199.784	90.707	63.063	5.731	20.218	228.106	239.912
Pasivo-								
Pasivos y patrimonio por segmentos	131.668	199.784	90.707	63.063	5.731	20.218	228.106	239.912
Pasivo y patrimonio neto total consolidado	131.668	199.784	90.707	63.063	5.731	20.218	228.106	239.912

23. Exposición al riesgo

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección financiera de la Sociedad Dominante, y 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, si bien en el ejercicio 2017 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 2017 la concentración máxima de riesgo en un cliente es del 57,58% 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. En este sentido al 30 de noviembre de 2017 el Grupo tiene constituida una provisión por deterioro de créditos comerciales por importe de 590 miles de euros, cuyos movimientos en los ejercicios 2017 y 2016 se detallan a continuación:

Ejercicio 2017:

	Miles de Euros			
	Saldo al 30/11/2016	**Adiciones**	**Reversiones**	**Saldo al 30/11/2017**
Deterioro de créditos comerciales -				
Operaciones Interrumpidas	54	22	(3)	73
Operaciones Continuadas	474	43	-	517
	528	**65**	**(3)**	**590**

Ejercicio 2016:

	Miles de Euros				
	Saldo al 30/11/2016	**Adiciones**	**Reversiones**	**Aplicaciones a su Finalidad**	**Saldo al 30/11/2017**
Deterioro de créditos comerciales -					
Operaciones Interrumpidas	94	6	(1)	(45)	54
Operaciones Continuadas	463	11	-		474
	557	**17**	**(1)**	**(45)**	**528**

Riesgo de mercado

Para aquellas sociedades dependientes cuyo objeto social se centra en la explotación de estaciones de servicios, los precios de compra y de venta de las existencias están sujetos a fluctuación diaria, que puede provocar que el precio de venta sea inferior al precio de compra. Para cubrir este riesgo, las sociedades

dependientes utilizan cotizaciones diarias y estimaciones de precios futuros para adecuar el volumen de compras de acuerdo con la tendencia de los precios. Para cubrir este riesgo no se utiliza ningún tipo de instrumento financiero derivado.

En la determinación de los precios de venta, se establecen márgenes ajustados sobre el precio de compra diario, tomando como referencia los precios orientativos que les indican las petroleras, así como los precios de mercado.

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 30 de noviembre de 2017 y 2016, el Grupo no tiene contratados instrumentos financieros derivados para minimizar este tipo de riesgo, no obstante, el Grupo ha contratado un nueva financiación con fecha 22 de diciembre de 2018 (véase Nota 24) con unos tipos de interés más bajos que la actual financiación, y ha contratado dos contratos CAP de tipo de interés para cubrir el riesgo

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de liquidez

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

Al 30 de noviembre de 2017, el Grupo no ha satisfecho las cuotas de los préstamos de la novación modificativa no extintiva cuyo vencimiento era el 28 de junio de 2017 en virtud de un pacto de espera con los bancos acreedores, que ha sido prorrogado hasta el 15 de diciembre de 2017 (véase Nota 2.9) Durante el periodo de espera, el Grupo no está obligado a satisfacer los vencimientos de capital de los préstamos relacionados con la novación modificativa no extintiva de la financiación. No obstante lo anterior con fecha 19 de diciembre de 2017, se ha obtenido la liquidez necesaria procedente de la operación de venta de acciones y participaciones sociales indicada en la Nota 1.3, cancelándose la totalidad de la deuda con entidades de Crédito del Grupo (véase Nota 24), motivo por el cual el Grupo tiene liquidez suficiente para continuar sus operaciones a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Información cuantitativa

Al 30 de noviembre de 2017 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.

24. Hechos posteriores

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017, el Grupo ha llevado a cabo las siguientes operaciones y se han producido los siguientes hechos posteriores:

1. Con fecha 19 de diciembre de 2017 y tras cumplirse las condiciones suspensivas sobre el contrato de compraventa firmado entre la Sociedad Dominante y DISA Península, S.L., se ha producido el perfeccionamiento de la compraventa, y la Sociedad Dominante ha vendido las participaciones que ostentaba en el segmento de negocio de estaciones de servicio, así como un solar en Coslada, quedando aplazado parte del importe de la compraventa, a la espera del cumplimiento de determinado hito.

   Con fecha 14 de marzo de 2018, la Sociedad Dominante ha procedido a firmar la escritura complementaria de compraventa de las participaciones que poseía en las sociedades del Grupo pertenecientes al segmento de las estaciones de servicio. En dicha escritura se ha fijado el precio final de dicha compraventa, que ha ascendido a 128.007 miles de euros. Asimismo, la Sociedad Dominante ha cobrado la totalidad del precio aplazado en dicha operación.

2. Asimismo, con fechas 19 de diciembre y 22 de diciembre de 2017, el Grupo ha procedido a cancelar la totalidad de la deuda financiera que presenta al 30 de noviembre de 2017, así como a liberar todas las garantías hipotecarias de dicha financiación. Con fecha 22 de diciembre de 2017 ha firmado un nuevo contrato de financiación sindicado con las entidades Caixabank, S.A. y Banca March, S.A., por un importe de 95 millones de euros.

3. Con fecha 26 de febrero de 2018, la Sociedad Dominante, mediante decisión de la Junta General de Accionistas ha decidido renunciar al régimen especial de SOCIMI al amparo de lo previsto en el artículo 13.d) de la Ley 11/2009. La renuncia del régimen especial de SOCIMI supondrá que la Sociedad tribute por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades con efectos retroactivos desde el periodo impositivo iniciado con fecha 1 de diciembre de 2015.

4. Con fecha 20 de marzo de 2018, la inspección tributaria ha levantado actas de sanción correspondientes al ejercicio 2012 de la Sociedad Dominante (véase Nota 15.5).

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2017 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

Anexo I

Sociedades dependientes

A continuación se presentan datos sobre las sociedades dependientes de la Sociedad Dominante al 30 de noviembre de 2017:

					Miles de Euros			
					Datos de la Entidad Participada			
Sociedad	**Domicilio**	**Actividad**	**% Participación**	**% Derechos de Voto Controlados**	**Activos**	**Pasivos**	**Patrimonio Neto**	**Beneficio / (Pérdida) del Ejercicio**
Lorusa, S.L.U. (*)	Madrid	Explotación E.E.S.S.	100%	100%	3.737	891	2.846	1525
Honorio Fernández, S.L.U. (*)	Madrid	Explotación E.E.S.S.	100%	100%	12.711	7.440	5.271	1015
Corporación Mercantil, S.A.U. (**)	Madrid	Sociedad de cartera	100%	100%	11.624	98	11.526	69
Lubexpres, S.A.U. (**)	Coslada	Explotación E.E.S.S.	100%	100%	1.489	324	1.165	338
Andrín, S.L.U. (*)	Madrid	Explotación E.E.S.S.	100%	100%	6.522	5.846	676	358
Arintea, S.L.U. (**)	Madrid	Explotación E.E.S.S.	100%	100%	2.379	789	1.590	370
Carburantes Anicar, S.L.U. (**)	Madrid	Explotación E.E.S.S.	100%	100%	744	290	454	195
Carburantes San Juan Aznalfarache, S.L.U. (*)	Madrid	Explotación E.E.S.S.	100%	100%	4.966	3.201	1.765	252
Gesa Carburantes, S.L.U. (*)	Madrid	Explotación E.E.S.S.	100%	100%	24.183	11.499	12.684	2.500
Verdemonte, S.A.U. (*)	Madrid	Explotación E.E.S.S.	100%	100%	3.984	1.482	2.502	487
ThinkProject Iberia, S.L.U	Madrid	Tecnología	49%	49%	777	444	332	330

(*) Datos obtenidos de sus cuentas anuales auditadas por Deloitte, S.L.
(**) Datos no auditados.

Torimbia, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del
ejercicio terminado el
30 de noviembre de 2017

A continuación, se presentan los datos y hechos más relevantes del ejercicio 2017, de forma que pueda apreciarse la situación del Grupo y la evolución de su negocio, así como los riesgos y perspectivas futuras previsibles.

Acuerdo marco de refinanciación

Con fecha 28 de junio 2013 se firmó el acuerdo marco de refinanciación de la deuda, cuya negociación se inició en el año 2012, dicho proceso de renegociación con los bancos acreedores: Caixa Bank, Banco Popular, Banco Sabadell y Banco de Santander culminó con un acuerdo por el cual se obtenía una carencia de cuatro años de amortización, con unos compromisos de desinversión de activos de la compañía a lo largo del periodo de los cuatro años.

Con fecha 22 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante ha firmado un nuevo contrato de financiación con las entidades Caixabank, S.A. y Banca March, S.A., procediendo a cancelar la totalidad de la deuda bancaria hasta la fecha.

Entorno económico y financiero

El año 2017 presenta un repunte en la economía Española con indicios de creación de empleo, recuperación lenta de los mercados y mejora representativa de la calificación de la deuda soberana.

A finales del ejercicio se percibe una recuperación del mercado inmobiliario.

El Grupo ha obtenido en el ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017 un resultado consolidado positivo antes de impuestos de 6.271 miles de euros, siendo el resultado de explotación de 5.566 miles de euros.

Respecto a este segmento de actividad, es previsible que, en el medio plazo, tanto el sector de oficinas como el hotelero, se recuperen y 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 30 de noviembre de 2017:

Evolución previsible del Grupo

La actividad principal del Grupo la constituyen:

1. Alquileres de inmuebles en la ciudad de Madrid

   Este mercado, si bien ha sufrido un revés en los últimos años, se espera que evolucione favorablemente en los próximos ejercicios. En este sentido, 2017 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.

2. Explotación de estaciones de servicio.

   La Sociedad Dominante ha recibido una oferta vinculante con fecha 6 de julio de 2017 y con fecha 28 de julio de 2017 ha firmado un contrato de compraventa de acciones y participaciones sociales con DISA Península, S.L (Sociedad Unipersonal) de las sociedades del Grupo cuyo objeto social es la explotación de estaciones de servicio, así como de un solar correspondiente a la Sociedad Dominante sobre el que se asienta una de las estaciones de servicio.

   El precio de la compraventa se ha fijado en 125,9 millones de euros, que serán pagados por Disa Península, S.L. (Sociedad Unipersonal) al cierre de la operación, sujeto a los habituales ajustes de este tipo de operaciones (deuda neta y capital circulante de las sociedades objeto de la transacción).

   Tras dichos ajustes, el precio a pagar por DISA Península, S.L. (Sociedad Unipersonal) ha resultado ser de 128 millones de euros.

   Al cierre del ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017 el perfeccionamiento de la operación estaba sujeto a determinadas cláusulas suspensivas:

   1. La autorización por parte de la Autoridad de control de concentraciones para la ejecución de la transacción. Dicha autorización ha sido aprobada por la Sala de Competencia de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia con fecha 30 de noviembre de 2017, y ha sido notificado a la Sociedad Dominante con fecha 1 de diciembre de 2017.

   2. El levantamiento de las garantías que prestaban las estaciones de servicio propiedad de las diferentes sociedades del Grupo a la deuda con las entidades financieras participes de la novación modificativa no extintiva de la financiación del Grupo. Dicha condición se ha cumplido con fecha 19 de diciembre de 2017, al cancelar el Grupo la totalidad de la deuda con dichas entidades de crédito en el marco de la operación de venta de las acciones y participaciones sociales de las sociedades cuyo objeto social es la explotación de estaciones de servicio.

   3. Determinados hitos que se han cumplido en el mes de marzo de 2018.

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 netos 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.

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.

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 30 de noviembre de 2017 participaciones propias por un importe de 8.988 miles de euros, como consecuencia de las participaciones de la Sociedad Dominante que poseen las Sociedades Dependientes Gesa Carburantes, S.L.U. y Corporación Mercantil, S.A., siendo el detalle el siguiente:

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

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:

Resultado del Ejercicio Sociedad Dominante	**2.181**
Remanente	2.181

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 2017.

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

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017, el Grupo ha llevado a cabo las siguientes operaciones y se han producido los siguientes hechos posteriores:

1. Con fecha 19 de diciembre de 2017 y tras cumplirse las condiciones suspensivas sobre el contrato de compraventa firmado entre la Sociedad Dominante y DISA Península, S.L., se ha producido el perfeccionamiento de la compraventa, y la Sociedad Dominante ha vendido las participaciones que ostentaba en el segmento de negocio de estaciones de servicio, así como un solar en Coslada, quedando aplazado parte del importe de la compraventa, a la espera del cumplimiento de determinado hito.

   Con fecha 14 de marzo de 2018, la Sociedad Dominante ha procedido a firmar la escritura complementaria de compraventa de las participaciones que poseía en las sociedades del Grupo pertenecientes al segmento de las estaciones de servicio. En dicha escritura se ha fijado el precio final de dicha compraventa, que ha ascendido a 128.007 miles de euros. Asimismo, la Sociedad Dominante ha cobrado la totalidad del precio aplazado en dicha operación.

2. Asimismo, con fechas 19 de diciembre y 22 de diciembre de 2017, el Grupo ha procedido a cancelar la totalidad de la deuda financiera que presenta al 30 de noviembre de 2017, así como a liberar todas las garantías hipotecarias de dicha financiación. Con fecha 22 de diciembre de 2017 ha firmado un nuevo contrato de financiación sindicado con las entidades Caixabank, S.A. y Banca March, S.A., por un importe de 95 millones de euros.

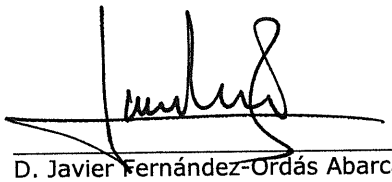
3. Con fecha 26 de febrero de 2018, la Sociedad Dominante, mediante decisión de la Junta General de Accionistas ha decidido renunciar al régimen especial de SOCIMI al amparo de lo previsto en el artículo 13.d) de la Ley 11/2009. La renuncia del régimen especial de SOCIMI supondrá que la Sociedad tribute por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades con efectos retroactivos desde el periodo impositivo iniciado con fecha 1 de diciembre de 2015.

4. Con fecha 20 de marzo de 2018, la inspección tributaria ha levantado actas de sanción correspondientes al ejercicio 2012 de la Sociedad Dominante (véase Nota 15.5).

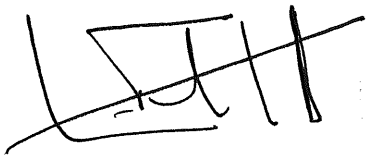
Con posterioridad al cierre del ejercicio 2017 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas no han acontecido hechos adicionales a los anteriores que deban ser mencionados en esta memoria consolidada

Formulación de las cuentas anuales consolidadas e
informe de gestión consolidado por el Consejo de Administración

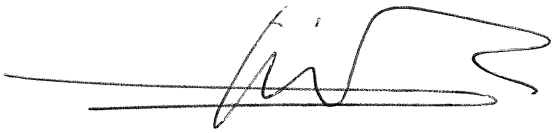
Las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio 2017 han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, Torimbia, S.A., en su sesión celebrada el 25 de mayo de 2018 con vistas a su verificación por los auditores, y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas, habiendo visado todas las hojas el secretario en señal de identificación.



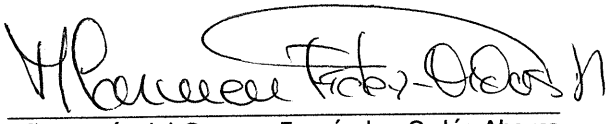
D. Javier Fernández-Ordás Abarca
Presidente



D. Luis Fernández-Ordás Abarca
Consejero



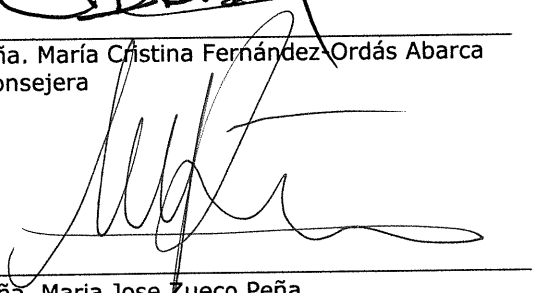
D. José Luis Gómez González
Consejero



Dña. María del Carmen Fernández-Ordás Abarca
Consejera



Dña. María Cristina Fernández-Ordás Abarca
Consejera



Dña. Maria Jose Zueco Peña
Secretaria del consejo no consejero

DILIGENCIA que extiende el Secretario del Consejo de Administración, para hacer constar que se ha firmado la Declaración de Responsabilidad anterior por parte de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Torimbia, S.A. en consonancia con las cuentas anuales consolidadas formuladas correspondientes al ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017 de Torimbia, S.A. y Sociedades dependientes, que se han formulado en la sesión del Consejo de Administración celebrada el 25 de mayo de 2018, figurando la estampación de la firma junto con el respectivo nombre y apellidos del administrador firmante.

Las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017 de TORIMBIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, integradas por el estado de situación financiera consolidado, el estado del resultado integral consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado consolidado de flujos de efectivo y la memoria consolidada, han sido formuladas por el consejo de administración de TORIMBIA, S.A. en su reunión de 25 de mayo de 2018. Dichas Cuentas Anuales consolidadas corresponden al ejercicio cerrado el día 30 de noviembre de 2017, estando extendidos en 72 hojas incluida esta de papel ordinario (1 de estado de situación financiera consolidado, 1 estado del resultado integral consolidado, 1 de estado de cambios en el patrimonio neto, 1 del estado de flujos de efectivo, 61 de la memoria consolidada, 1 del Anexo I, 4 del informe de gestión y 1 de la declaración de responsabilidad de los administradores y 1 de la diligencia), visadas todas ellas por la secretaria del Consejo de Administración y firmando en esta última.

De todo ello doy Fe.

Madrid, 25 de mayo de 2018.

Dña. Maria José Zueco Peña

Secretario del Consejo

ANEXO IV Cuentas anuales consolidadas junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017

Torimbia, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 e Informe de Gestión consolidado, junto con el Informe de Auditoría Independiente

Deloitte.

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España
Tel: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

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

A los accionistas de Torimbia, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Torimbia, S.A. (Sociedad Dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017 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 de un mes 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 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio de un mes 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 2017, la cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable total de 112,1 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,

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 de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 adjunta, con el fin de evaluar la conformidad de las citadas políticas con el marco normativo de información financiera aplicable.

Asimismo, hemos revisado el 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

Valoración de las inversiones inmobiliarias	
Descripción	**Procedimientos aplicados en la auditoría**
• el valor residual del activo al final del período de proyección (tasa de salida "exit yield"). 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.	los expertos contratados por la Dirección del Grupo, • 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 7 de la memoria consolidada adjunta.

Otra información: informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017, 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 2017 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.

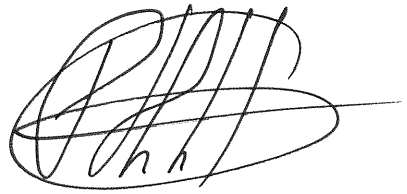
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

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

22 de junio de 2018

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.

Torimbia, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 conforme a las Normas Internacionales de información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea e Informe de Gestión Consolidado

TORIMBIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2017	30/11/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2017	30/11/2017
ACTIVO NO CORRIENTE:		**137.629**	**123.204**	**PATRIMONIO NETO:**	**Nota 12**	**106.202**	**57.884**
Inmovilizado material-	**Nota 6**	**1.274**	**1.276**	***FONDOS PROPIOS-***		**107.381**	**59.060**
Terrenos y construcciones		1.228	1.229	Capital social		**15.357**	**15.357**
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		46	47	Reservas de la Sociedad Dominante		**51.950**	**43.666**
Inversiones inmobiliarias	**Nota 7**	**112.084**	**112.418**	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		**1.935**	**2.754**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**Nota 9.3**	**130**	**186**	Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante		**(8.988)**	**(8.988)**
Inversiones en empresas asociadas		130	186	Resultado consolidado del ejercicio		**47.127**	**6.271**
Inversiones financieras a largo plazo	**Nota 9.1**	**23.187**	**8.366**	***AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-***		**(1.179)**	**(1.176)**
Instrumentos de patrimonio		1.068	1.158	**Activos financieros disponibles para la venta**	**Nota 12.5**	**(1.179)**	**(1.176)**
Préstamos y cuentas a cobrar no disponibles para negociación		22.119	7.208				
Activo por impuesto diferido	**Nota 14.2.a**	**954**	**958**				
				PASIVO NO CORRIENTE:		**99.700**	**127.003**
				Provisiones no corrientes		**3.453**	**335**
				Deudas a largo plazo	**Nota 13.1**	**94.314**	**124.730**
				Deudas con entidades de crédito		92.779	123.195
				Otros pasivos financieros		1.535	1.535
				Otros pasivos no corrientes		**4**	**4**
				Pasivo por impuesto diferido	**Nota 14.2.b**	**1.929**	**1.934**
ACTIVO CORRIENTE:		**72.928**	**104.902**	**PASIVO CORRIENTE:**		**4.655**	**43.219**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	**Nota 5**	**-**	**90.707**	**Pasivos asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta**	**Nota 5**	-	**24.707**
Existencias	**Nota 10**	**481**	**481**	**Provisiones corrientes**		**173**	**178**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		**295**	**303**	**Deudas a corto plazo**	**Nota 13.1**	**1.035**	**16.805**
Clientes por ventas y prestación de servicios		165	136	Deudas con entidades de crédito		1.003	16.773
Administraciones Públicas deudoras	Nota 14.1	66	97	Otros pasivos financieros		32	32
Clientes empresas del grupo y asociadas	Nota 18.2	7	12	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-**		**3.440**	**1.528**
Otros deudores		57	58	Acreedores comerciales		1.169	695
Inversiones en empresas vinculadas	**Nota 18.2**	**1.338**	**204**	Administraciones Públicas acreedoras	Nota 14.1	763	785
Inversiones financieras a corto plazo	**Nota 9.2**	**33.084**	**7.051**	Acreedores empresas del grupo y asociadas	Nota 18.2	8	7
Otros activos corrientes		**21**	**216**	Otros acreedores		1.500	41
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**Nota 11**	**37.709**	**5.940**	**Otros pasivos corrientes**		**7**	**1**
TOTAL ACTIVO		**210.557**	**228.106**	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**210.557**	**228.106**

Las Notas 1 a 23 de la memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017.

TORIMBIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO DE UN MES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2017 (1 mes)	30/11/2017 (12 meses)
OPERACIONES CONTINUADAS -			
Importe neto de la cifra de negocios	**Nota 17.1**	**830**	**9.726**
Otros ingresos de explotación		**16**	**209**
Gastos de personal	**Nota 17.3**	**(673)**	**(1.844)**
Otros gastos de explotación:	**Nota 17.4**	**(1.029)**	**(4.784)**
Otros gastos de gestión corriente		(1.029)	(4.741)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Notas 17.4 y 22	-	(43)
Dotación a la amortización	**Notas 6 y 7**	**(336)**	**(3.701)**
Reversión neta y resultado por enajenaciones de activos	**Notas 6 y 7**	**-**	**5.960**
Otros resultados		**49**	**-**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(1.143)**	**5.566**
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	**Nota 9.3**	**(56)**	**162**
Ingresos financieros	**Nota 17.2.a**	**29**	**318**
Gastos financieros	**Nota 17.2.b**	**(317)**	**(4.000)**
Diferencias de cambio, neto		**(29)**	**(26)**
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros:		**48.525**	**(61)**
Resultados por enajenaciones	Nota 5	48.525	(61)
RESULTADO FINANCIERO		**48.152**	**(3.607)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**47.009**	**1.959**
Impuesto sobre Sociedades	**Nota 14.3**	**(12)**	**(8)**
Resultado del ejercicio procedente de actividades continuadas		**46.997**	**1.951**
OPERACIONES INTERRUMPIDAS -			
Resultado del ejercicio procedentes de operaciones interrumpidas neto de impuestos	**Nota 19**	**130**	**4.320**
Ajustes por cambio de valor	**Nota 9.1**	**(3)**	**(392)**
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		**(3)**	**(392)**
Resultado integral total:		**47.124**	**5.879**
Resultado del ejercicio atribuible a- Socios de la Sociedad Dominante		47.127	6.271
Resultado integral atribuible a- Socios de la Sociedad Dominante		47.124	5.879

Las Notas 1 a 23 de la memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado del resultado integral consolidado del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017.

TORIMBIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO DE UN MES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Asunción	Reservas de la Sociedad Dominante		Reservas en Sociedades consolidadas por		Acciones y Participaciones de la Sociedad Dominante	Resultado Atribuible a la Sociedad Dominante	Total	Intereses Minoritarios	Ajustes por Cambio de Valor	Total Patrimonio Neto
			Reserva Legal	Otras Reservas	Integración Global	Método de la Participación						
SALDO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2016	**15.357**	**-**	**2.711**	**21.150**	**(6.350)**	**-**	**(8.988)**	**43.767**	**67.647**	**-**	**(784)**	**66.863**
Resultado integral total	-	-	-		-	-	-	6.271	6.271	-	(392)	5.879
Aplicación del resultado	-	-	360	34.122	9.285		-	(43.767)	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	-	(14.858)	-	-	-		(14.858)	-	-	(14.858)
Fusión (Nota 1.2)	-	-	-	181	(181)	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2017	**15.357**	**-**	**3.071**	**40.595**	**2.754**	**-**	**(8.988)**	**6.271**	**59.060**	**-**	**(1.176)**	**57.884**
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	47.127	47.127	-	(3)	47.124
Aplicación del resultado	-	-	-	1.564	4.545	162	-	(6.271)	-	-	-	-
Variación del perímetro de consolidación (activos no corrientes disp vta)	-	-	-	5.526	(5.526)	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	1.194	-	-	-	-	1.194	-	-	1.194
SALDO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2017	**15.357**	**-**	**3.071**	**48.879**	**1.773**	**162**	**(8.988)**	**47.127**	**107.381**	**-**	**(1.179)**	**106.202**

Las Notas 1 a 23 de la memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017.

TORIMBIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO DE UN MES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2017 (1 mes)	30/11/2017 (12 meses)
ACTIVIDADES CONTINUADAS -			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		**(448)**	**(1.707)**
Resultado consolidado antes de impuestos		47.009	1.959
Ajustes al resultado-		(47.821)	1.571
Amortizaciones del inmovilizado	**Notas 6 y 7**	336	3.701
Variación de provisiones por operaciones comerciales	**Notas 17.4 y 22**	-	43
Variación de otras provisiones		(5)	180
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de activos	**Notas 6 y 7**	-	(5.960)
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de instrumentos financieros	**Nota 5**	(48.525)	61
Ganancias/Pérdidas de entidades valoradas por el método de la participación		56	(162)
Ingresos financieros	**Nota 17.2.a**	(29)	(318)
Gastos financieros	**Nota 17.2.b**	317	4.000
Diferencias de cambio		29	26
Variación neta en los activos/pasivos-		608	1.414
(Aumento)/Disminución de existencias	**Nota 10**	-	3
(Aumento)/Disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		8	972
(Aumento)/Disminución de otros activos corrientes		195	(94)
(Aumento)/Disminución de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		405	536
(Aumento)/Disminución de otros pasivos corrientes y no corrientes		-	(3)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(244)	(6.651)
Pagos de intereses		(245)	(6.188)
Cobros de intereses		1	15
Impuestos sobre las ganancias cobrados / (pagados)	**Nota 14**	-	(478)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		**78.689**	**4.111**
Inversiones-		**(18.633)**	**(3.267)**
Empresas del Grupo y asociadas	**Nota 18**	(16.033)	(2.485)
Activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias		-	(623)
Inversiones financieras	**Nota 9**	(2.600)	(159)
Desinversiones-		**97.322**	**7.378**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	**Nota 5**	89.902	-
Inversiones financieras	**Nota 9**	7.000	6.305
Activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias	**Nota 5**	420	-
Empresas del Grupo y asociadas	**Nota 18**	-	1.073
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		**(46.183)**	**(4.804)**
Pagos por instrumentos de patrimonio -		-	**(4.476)**
Pago de dividendos		-	**(4.476)**
Variaciones en-		**(46.183)**	**(328)**
Deudas con entidades de crédito	**Nota 13.1**	(46.183)	(328)
AUMENTO/DISMINUCIÓN BRUTA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES POR OPERACIONES CONTINUADAS		**32.058**	**(2.400)**
ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS -			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN POR OPERACIONES INTERRUMPIDAS		1.190	5.971
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN POR OPERACIONES INTERRUMPIDAS		(1.479)	7.016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN POR OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	(952)
AUMENTO/DISMINUCIÓN BRUTA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES POR OPERACIONES INTERRUMPIDAS		**(289)**	**12.035**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		5.940	7.415
Efectivo o equivalentes clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta	**Nota 5**	-	11.110
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		37.709	5.940

Las Notas 1 a 23 de la memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017

Torimbia, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del
Ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017

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 la sociedad Torimbia, S.A. en adelante "la Sociedad Dominante", y sus sociedades dependientes (véase Anexo I), siendo su principal actividad el arrendamiento de inversiones inmobiliarias. Durante el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017, el Grupo ha discontinuado la actividad de explotación de estaciones de servicio, con motivo de la venta de las acciones y participaciones sociales por parte de la Sociedad Dominante de las sociedades que desarrollaban la actividad (véase Nota 1.3).

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 por la actual (véase Nota 1.2). 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 tendrá efectos fiscales desde el ejercicio en el que se ejercitó.

El objeto social de la Sociedad Dominante, de acuerdo a la modificación de los estatutos sociales de fecha 24 de junio de 2016, 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.

Con fecha de 20 de diciembre de 2017 la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad Dominante aprobó el cambio de la fecha de cierre del ejercicio social al 31 de diciembre, con la consiguiente modificación de los estatutos sociales de la Sociedad Dominante. Así, el estado del resultado integral consolidado correspondiente al ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 refleja las operaciones realizadas por el Grupo en el período de un mes iniciado el 1 de diciembre y terminado el 31 de diciembre de 2017, en tanto que el estado del resultado integral consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017, que se presenta a efectos comparativos, refleja las operaciones del ejercicio anual (doce meses) anterior.

1.2. Fusiones

Ejercicio de doce meses terminado el 30 de noviembre de 2017 -

Con fecha 30 de junio de 2017, la Sociedad Dominante, siendo el Socio Único de Bricsnet Ibérica, S.L. (Sociedad unipersonal) aprobó la fusión por absorción de esta por parte de la Sociedad Dominante en los términos estrictos fijados en el proyecto de fusión por absorción suscrito por los Consejos de Administración de ambas Sociedades de fecha 29 de junio de 2017.

Con fecha 12 de septiembre de 2017 la fusión fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con efectos contables desde el 1 de diciembre de 2016. Como consecuencia de dicha inscripción, la sociedad absorbida Bricsnet Ibérica, S.L. (Sociedad unipersonal) quedó extinguida pasando a integrar sus activos y pasivos en la Sociedad Dominante.

La fusión se llevó a cabo de conformidad con lo establecido en el artículo 49.1.4º por remisión del artículo 52 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de sociedades mercantiles mediante la absorción de Bricsnet Ibérica, S.L. (Sociedad Unipersonal) por parte de la Sociedad Dominante Torimbia, S.A. (sociedad absorbente), con extinción vía disolución sin liquidación de la absorbida y transmisión en bloque de todo el patrimonio de la primera a la segunda que adquirió, por sucesión universal, sus derechos y obligaciones.

A la fusión por absorción de Bricsnet Ibérica, S.L. (Sociedad Unipersonal) por parte de la Sociedad Dominante no correspondió ninguna ecuación de canje, ya que Torimbia, S.A. poseía el 100% de la participación en el capital social de Bricsnet Ibérica, S.L. (Sociedad Unipersonal).

Los activos adquiridos y los pasivos asumidos por la sociedad absorbente fueron valorados al valor contable que tenían en el grupo consolidado, en consecuencia, no se incorporaron a los libros de contabilidad del Grupo bienes por valor diferente al que figuraban en los libros del Grupo consolidado.

Ejercicios anteriores -

Con fecha 11 de octubre de 2016, el Accionista Único de Inmolevante, S.A.U. (sociedad absorbente) y la Junta General de Socios de Torimbia, S.L. (sociedad absorbida) aprobaron la fusión por absorción de esta segunda por parte de la primera en los términos estrictos fijados en el proyecto de fusión por absorción suscrito por los Consejos de Administración de las mismas, con fecha 30 de agosto de 2016.

La fusión se llevó a cabo de conformidad con lo establecido en el artículo 49.1.4º por remisión del artículo 52 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de sociedades mercantiles mediante la absorción de Torimbia, S.L. por Inmolevante, S.A.U. (sociedad absorbente), con extinción vía disolución sin liquidación de la absorbida y transmisión en bloque de todo el patrimonio de la primera a la segunda que adquirió, por sucesión universal, sus derechos y obligaciones. La estructura elegida fue, por tanto, la denominada "fusión inversa", que se caracteriza por ser la filial la que absorbe a la matriz.

A la fusión por absorción de Torimbia, S.L. por parte de Inmolevante, S.A.U. no correspondió ninguna ecuación de canje, ya que Torimbia, S.L. poseía el 100% de la participación en el capital social de



Inmolevante, S.A.U., por lo que esta última no modificó su capital social. La información requerida por la legislación vigente referente a esta fusión, se detalla en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2016 de Torimbia, S.A.

Torimbia, S.L. (posteriormente absorbida por Inmolevante, S.A.) realizó, en el ejercicio 2011, una ampliación de capital social con prima de asunción por un importe de 56,6 millones de euros, instrumentada a través de una aportación no dineraria de las participaciones que ostentaban los socios en otras sociedades. Posteriormente, con fecha 16 de julio de 2012 se acordó la fusión por absorción de Torimbia, S.L con algunas de las sociedades aportadas. Como consecuencia de la fusión y conforme a lo establecido en el artículo 26 de la Ley de Modificaciones Estructurales de las sociedades mercantiles, se redujo el capital social de Torimbia, S.L en 865 miles de euros, debido a las participaciones de Torimbia, S.L que poseían algunas de las sociedades absorbidas. La información requerida por la legislación vigente referente a esta fusión, se detalla en las cuentas anuales del ejercicio 2012 de Torimbia, S.L.

1.3. Actividad interrumpida - explotación de estaciones de servicio

Con fecha 28 de julio de 2017, la Sociedad Dominante llegó a un acuerdo de venta por el 100% de las acciones y participaciones sociales en las sociedades comercializadoras de carburante que poseía y que constituían el segmento de actividad "Estaciones de servicio" (véase Nota 21.2) con Disa Península, S.L. (Sociedad Unipersonal), sujeto a determinadas cláusulas suspensivas entre las que se encontraba la autorización por parte de la autoridad de control de concentraciones para la ejecución de la transacción, y la liberación de las cargas que grababan las mencionadas acciones y participaciones sociales.

La autorización por parte de la autoridad de control de concentraciones fue aprobada por la Sala de Competencia de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia con fecha 30 de noviembre de 2017, mientras que con fecha 19 de diciembre de 2017 la Sociedad, en unidad de acto con la compraventa de las acciones y participaciones sociales a Disa Península, S.L. (Sociedad Unipersonal), procedió a liquidar la totalidad de la deuda bancaria con garantía hipotecaria en las citadas acciones y participaciones sociales, obteniendo la liberación de todas las garantías (véase Nota 13.1), por lo que con fecha 19 de diciembre de 2017, tras el cumplimiento de las citadas condiciones suspensivas, se ha firmado el contrato de compraventa de acciones y participaciones sociales con DISA Península, S.L (Sociedad Unipersonal) de las sociedades del Grupo cuyo objeto social es la explotación de estaciones de servicio, así como de un solar correspondiente a la Sociedad Dominante sobre el que se asienta una de las estaciones de servicio.

El precio de la compraventa se fijó inicialmente en 125,9 millones de euros, sujeto a los habituales ajustes de este tipo de operaciones (deuda neta y capital circulante de las sociedades objeto de la transacción), que finalmente han incrementado el precio hasta un precio final de 128 millones de euros. Al cierre del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 el perfeccionamiento total de la operación estaba sujeto al cumplimiento de un hito que se ha cumplido en el mes de marzo de 2018.

Del precio inicial del contrato, la Sociedad Dominante ha cobrado con fecha 19 de diciembre de 2017 un total de 97.574 miles de euros, quedando pendiente de cobro 30.434 miles de euros (véase Nota 9.2):

-12.590 miles de euros, correspondientes al 10% del precio inicial que han sido depositado ante notario y se han cobrado en marzo de 2018 tras el cierre definitivo de la operación.

-15.734 miles de euros como importe retenido a la espera del cumplimiento de determinado hito, que se ha cumplido el 14 de marzo de 2018.

-2.110 miles de euros, correspondiente al incremento en el precio de las acciones y participaciones sociales correspondiente al precio final de las mismas.

Adicionalmente, la operación incluía el compromiso de compra de las acciones de Torimbia, S.A. que mantenía Gesa Carburantes, S.L. (Sociedad Unipersonal), por importe de 7.672 miles de euros, que se ha ejercido en unidad de acto con la operación de compraventa de las acciones y participaciones sociales de las sociedades objeto de la transacción el 19 de diciembre de 2017 (véase Nota 12.4).

De acuerdo a todo lo anterior, y con lo indicado en la Norma internacional de información financiera 5, los Administradores de la Sociedad Dominante procedieron en la formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 30 de noviembre de 2017 a la presentación de la actividad de explotación de estaciones de servicio como interrumpida, en un único epígrafe denominado "Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos", a la presentación de los activos y pasivos de la actividad interrumpida en el estado de situación financiera consolidado al 30 de noviembre de 2017 en los epígrafes "Activos no corrientes mantenidos para la venta", y "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta". Adicionalmente, se re expresó el estado de flujos de efectivo del ejercicio anual terminado el 30 de noviembre de 2017 reflejando los flujos de efectivo de la actividad discontinuada en el epígrafe "Aumento/disminución bruta del efectivo o equivalentes por operaciones interrumpidas".

En la Nota 5 se muestra, desglosado por sus principales epígrafes, el estado de situación financiera consolidado al 30 de noviembre de 2017 correspondiente a la actividad de explotación de estaciones de servicio. De igual modo se han desglosado en la Nota 20 el estado integral del resultado consolidado correspondiente a las operaciones de la actividad de estaciones de servicio del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 y del ejercicio anual terminado el 30 de noviembre de 2017, así como los desgloses de información correspondientes a dicha actividad.

Adicionalmente, la información relativa a "Personas empleadas" de la Nota 17.3 no incluye datos de la actividad interrumpida de explotación de estaciones de servicio, puesto que la citada información se desglosa en la Nota 19.

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, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017, 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 15 de junio de 2018.

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, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2017 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 de un mes 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 2017 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, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017 han sido aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante con fecha 10 de junio de 2018.

2.3 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido formuladas por los administradores de Torimbia, S.A. en su reunión de Consejo celebrada el 15 de junio de 2018 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 2017 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 de un mes terminado en dicha fecha.

2.3.1. Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio 2017, iniciado el 1 de diciembre de 2017 y terminado el 31 de diciembre de 2017 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2017, 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 de un mes terminado el 30 de noviembre de 2017:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		**Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:**
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de desgloses	Introduce requisitos de desglose adicionales en relación con la conciliación del movimiento de los pasivos financieros con los flujos de efectivo de las actividades de financiación	1 de enero de 2017
Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	

Ninguna de estas normas ha afectado a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de elaboración de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones 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:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes y sus clarificaciones	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 18, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC-31)	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39	
Modificaciones a la NIIF 4 Contratos de seguros	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016	Modificaciones menores de una serie de normas	
NIIF 16 Arrendamientos	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en el que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos.	1 de enero de 2019
Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		**Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:**
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificaciones a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	
CINIIF 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera	Esta interpretación establece la "fecha de transacción", a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales	Esta interpretación clarifica como aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad	1 de enero de 2019

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación a la NIIF 9. Características de cancelación anticipada con compensación negativa	Se permite la valoración a coste amortizado de algunos instrumentos financieros con características de pago anticipado permitiendo el pago de una cantidad menor que las cantidades no pagadas de capital e intereses.	1 de enero de 2019
Modificación de 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	
Modificación de la NIC 19. Modificación, reducción o liquidación de un plan	De acuerdo con las modificaciones propuestas, cuando se produce un cambio en un plan de prestación definida (por una modificación, reducción o liquidación), la entidad utilizará hipótesis actualizadas en la determinación del coste de los servicios y los intereses netos para el periodo después del cambio de plan	
NIIF 17 Contratos de seguros	Reemplazará a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad pr0porcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros	1 de enero de 2021
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto	Clarificación muy relevante en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida

En relación con la entrada en vigor el 1 de enero de 2018 de las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera, a continuación se revela el posible impacto que las mismas tendrán en los estados financieros tras la evaluación realizada por el Grupo.

NIIF 9 Instrumentos financieros

Esta norma sustituye a la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y valoración. En la NIIF 9 se recogen directrices revisadas sobre la clasificación y valoración de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias para el cálculo del deterioro del valor de activos financieros, así como nuevos requisitos generales a efectos de la contabilidad de coberturas. También prolonga la directriz sobre el reconocimiento y la baja en cuentas de los instrumentos financieros derivada de la NIC 39.

En ese sentido en el entorno actual del Grupo, se ha evaluado las repercusiones de la nueva norma sobre la clasificación y valoración, concluyendo que la nueva norma previsiblemente no tendrá un impacto significativo ni en la clasificación ni en la valoración de sus activos y pasivos financieros o en la contabilidad de coberturas. No obstante, la dirección del Grupo se encuentra actualmente evaluando su impacto, estimando que no será significativo.

NIIF 16 Arrendamientos:

Se está analizando el posible impacto de su aplicación, que no se producirá hasta el 1 de enero de 2019, y que el Grupo considera que no será significativo.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

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 4.9.

2.5 Información referida al ejercicio de un año terminado el 30 de noviembre de 2017

Tal y como se indica en la Nota 1, la Sociedad Dominante ha modificado su fecha de cierre, pasando a ser el 31 de diciembre de cada año, en vez del 30 de noviembre, como venía siendo hasta el cierre del ejercicio anterior. Por este motivo, el estado del resultado integral consolidado y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017, reflejan las operaciones realizadas por la Sociedad durante el último mes del año 2017, frente a los doce meses incluidos el estado del resultado integral consolidado y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio comparativo terminado el 30 de noviembre de 2017.

Estas circunstancias deben tenerse en cuenta para una adecuada interpretación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

2.6 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.

2.7 Principios de consolidación aplicados

2.7.1 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 2017 y al 30 de noviembre de 2017, 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.

2.7.2 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 2017, el Grupo registra una única participación contabilizada por el método de la participación por importe de 130 miles de euros registrados bajo el epígrafe "Inversiones contabilizadas por el método de la participación" (véanse Notas 2.7.3 y 9,3).

2.7.3 Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del grupo consolidado durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre y el 30 de noviembre de 2017 han sido las siguientes:

Ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 -

Con fecha 19 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante, ha procedido a la venta de las acciones y participaciones sociales de las sociedades dependientes pertenecientes al segmento de estaciones de servicio a la sociedad Disa Península, S.L. (Sociedad Unipersonal) (véase Nota 1.3).

La relación de las Sociedades dependientes que se han incluido en este acuerdo es la siguiente:

- Lorusa, S.L.U.
- Honorio Fernández, S.L.U.
- Lubexpres, S.A.U.
- Andrín, S.L.U.
- Arintea, S.L.U.
- Carburantes Anicar, S.L.U.
- Carhurantes San Juan de Aznalfarache, S.L.U.
- Gesa Carburantes, S.L.U.
- Verdemonte, S.A.U.

La venta de estas sociedades no ha tenido impacto patrimonial alguno, habiéndose reclasificado las reservas generadas por las citadas Sociedades a reservas de la Sociedad Dominante (véase Nota 12.3).

Ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017 -

Con fecha 30 de junio de 2017, la Sociedad Dominante, siendo el Socio Único de Bricsnet Ibérica, S.L. (Sociedad unipersonal) aprobó la fusión por absorción de esta por parte de la Sociedad Dominante en los términos estrictos fijados en el proyecto de fusión por absorción suscrito por los Consejos de Administración de ambas Sociedades de fecha 29 de junio de 2017.

Con fecha 19 de septiembre de 2016 la Sociedad Bricsnet Ibérica, S.L. (Sociedad unipersonal), posteriormente absorbida por la Sociedad Dominante, ha adquirido el 36% de las acciones de Thinkproject Iberia, S.L., alcanzando el Grupo una participación del 49% de las participaciones sociales, lo que ha conferido al Grupo una influencia significativa, y ha supuesto una entrada en el perímetro de consolidación de inversiones contabilizadas por el método de la participación (véase Nota 2.7.2).

2.7.4 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.

2.8 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 de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 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:	102.258
Distribución:	
Otras reservas	41.129
Dividendo	61.129

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 minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.4.

Con motivo de la transición a las NIIF, el Grupo revalorizó en base a tasaciones de un experto independiente determinadas construcciones pertenecientes a varias sociedades del Grupo, por un importe total de 54 millones de euros. El coste revalorizado de dichos terrenos se consideró como coste de referencia en la transición a las NIIF, siguiendo el Grupo el criterio de no revalorizar posteriormente ninguno de los bienes del inmovilizado material en los posteriores cierres contables.

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	3 - 4
Instalaciones técnicas	10
Maquinaria	10 - 25
Utillaje	10
Otras instalaciones	10 - 16
Mobiliario y otro inmovilizado	10 - 20
Equipos para proceso de información	20 - 25
Elementos de transporte	16

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	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.

A efectos de determinar las plusvalías y minusvalías latentes de las estaciones de servicio, el Grupo compara, con una periodicidad anual, el valor contable neto de cada inmueble y estación de servicio con su valor estimado de realización, obtenido de las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados a la Sociedad. El valor recuperable de cada inversión inmobiliaria es determinado por un experto independiente.

Cualquier pérdida por deterioro resultante es registrada en el estado del resultado integral consolidado bajo el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro 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 de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 y de un año terminado el 30 de noviembre de 2017, 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.

Arrendamientos operativos

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.

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 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.

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 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. 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. 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 actuasen 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 estadc 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.

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.

Ingresos por venta de carburantes y ventas de tienda-

El Grupo no presenta ingresos y gastos relacionados con la actividad de explotación de estaciones de servicio, por haberse determinado la actividad de explotación de estaciones de servicio como actividad interrumpida (véanse Notas 1.3 y 19).

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.

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 el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017, el Grupo no ha registrado gasto por indemnizaciones. Durante el ejercicio anual terminado el 30 de noviembre de 2017, se registraron indemnizaciones por importe de 57 miles de euros por este concepto.

En el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017, ni al 30 de noviembre de 2017, no se registra 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 Activos no corrientes mantenidos para la venta

De acuerdo con la NIIF 5 "Activos mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas", se clasifica un activo o grupo de elementos enajenables como mantenidos para la venta cuando su importe en libros se espera recuperar fundamental a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado.

El activo debe estar disponible, para su venta inmediata, sujeto exclusivamente a los términos usuales y habituales para la venta del activo o del grupo enajenable de activos y de los pasivos asociados y su venta debe ser altamente probable. Se considera altamente probable cuando existe un compromiso por un plan para vender el activo o grupo de activos y se ha iniciado de forma activa un programa para encontrar comprador. Además se espera que la venta quede cualificada para su reconocimiento completo dentro del año siguiente a la fecha de clasificación.

Estos activos se valoran por el menor entre su valor contable o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance de situación se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida del estado del resultado integral consolidado que corresponda según su naturaleza.

4.16 Operaciones interrumpidas

Una operación interrumpida es todo componente del grupo que ha sido enajenado o se ha dispuesto de él por otra vía, o bien que ha sido clasificado como mantenido para la venta y, entre otras condiciones, representa una línea de negocio o un área significativa que puede considerarse separada del resto.

Para este tipo de operaciones, el grupo incluye dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias y en una única partida denominada "Resultado del ejercicio procedente de las operaciones interrumpidas neto de impuestos", tanto el resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas como el resultado después de impuestos reconocido por la valoración a valor razonable menos los costes de venta o bien por la enajenación o de los elementos que constituyen la actividad interrumpida.

Adicionalmente, cuando se clasifican operaciones como interrumpidas, el grupo presenta en la partida contable mencionada anteriormente el importe del ejercicio precedente correspondiente a las actividades que tengan el carácter de interrumpidas en la fecha de cierre del ejercicio al que corresponden las cuentas anuales.

4.17 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 (véase Nota 1.3). En su elaboración se utilizan los siguientes términos en los siguientes sentidos:

a. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

b. 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.

c. 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.

d. 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.

4.18 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. Activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta

Tal y como se indica en la Nota 1.3 anterior y de acuerdo a la NIIF 5, durante el ejercicio anual terminado el 30 de noviembre de 2017 la Sociedad Dominante al haber formalizado un contrato de compraventa vinculante para vender la totalidad de las acciones y participaciones sociales en las Sociedades cuyo objeto social es la explotación de estaciones de servicio que poseía y un solar de la Sociedad Dominante, procedió a clasificar los activos y pasivos que provenían del citado segmento en sendos epígrafes.

La relación de las sociedades dependientes que estaban incluidas en este acuerdo y cuyos activos y pasivos se reconocieron como activos no corrientes mantenidos para la venta es la siguiente:

- Iorusa, S.L.U.
- Honorio Fernández, S.L.U.
- Lubexpres, S.A.U.
- Andrín, S.L.U.
- Arintea, S.L.U.
- Carburantes Anicar, S.L.U.
- Carburantes San Juan de Aznalfarache, S.L.U.
- Gesa Carburantes, S.L.U.
- Verdemonte, S.A.U.

La descripción detallada de los elementos patrimoniales al 30 de noviembre de 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros
Inmovilizado intangible	3.108
Inmovilizado material	66.219
Inversiones inmobiliarias	421
Inversiones financieras no corrientes	132
Activos por impuesto diferido	265
Existencias	1.249
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.007
Inversiones en empresas vinculadas	800
Inversiones financieras a corto plazo	274
Periodificaciones a corto plazo	122
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	11.110
Total clasificado en activos no corrientes mantenidos para la venta	**90.707**
Provisiones no corrientes	(31)
Pasivos financieros no corrientes	(10.839)
Otros pasivos no corrientes	(7)
Pasivos por impuesto diferido	(209)
Provisiones corrientes	(385)
Pasivos financieros corrientes	(6.838)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(6.383)
Otros pasivos corrientes	(15)
Total clasificado en pasivos asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta	**(24.707)**
Total activos no corrientes mantenidos para la venta netos ,al 30 de noviembre de 2017	**66.000**

Con fecha 19 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante ha vendido la totalidad de las acciones y participaciones sociales de las sociedades dependientes que estaban incluidas en este acuerdo siendo el precio total de venta de 128.008 miles de euros. No obstante, en el marco del acuerdo el Grupo asumió un compromiso de compra de las acciones de la Sociedad Dominante que poseía Gesa Carburantes, S.L. (Sociedad Unipersonal), que ascendía a 7.672 miles de euros, y que se ha realizado en unidad de acto con la compraventa de las acciones y participaciones sociales, disminuyendo el precio de venta a efectos consolidados.

El coste de la venta ha ascendido a 66.559 miles de euros, siendo este el equivalente a la valoración de los activos y pasivos a valor neto consolidado al 19 de diciembre de 2017.

En el marco de dicha operación, el Grupo ha asumido 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 Dominante, han estimado que dichos riesgos son probables, por lo que han registrado provisiones no corrientes por importe de 3.111 miles de euros como menor beneficio contable de la operación con abono al epígrafe "Provisiones no corrientes" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017 adjunto.

El resultado de la operación ha supuesto un beneficio para el Grupo de 48.525 miles de euros, que se han registrado en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros - Resultados por enajenaciones" correspondiente al beneficio de la venta de las acciones y participaciones sociales, y del solar propiedad de la Sociedad Dominante neto de los gastos de dicha operación, considerando como menor precio de la venta tanto las citadas obligaciones y compromisos con respecto al comprador como costes de venta por importe de 991 miles euros, así como una remuneración por el éxito de la operación a dos consejeros por importe de 1.150 miles de euros.

Adicionalmente el Grupo ha vendido un solar propiedad de la Sociedad Dominante por un precio de 421 miles de euros a DISA Península, S.L. (Sociedad Unipersonal) sin haber obtenido resultado alguno para el Grupo derivado de dicha operación.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios de un mes terminado el 31 de diciembre y anual terminado el 30 de noviembre de 2017 ha sido el siguiente:

Ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros		
	Saldo a 30/11/2017	**Adiciones / Dotaciones**	**Saldo a 31/12/2017**
Coste:			
Terrenos y construcciones	1.623	-	1.623
Instalaciones técnicas y maquinaria	280	-	280
Otro inmovilizado material	248	-	248
	2.151	**-**	**2.151**
Amortización acumulada:			
Terrenos y construcciones	(394)	(1)	(395)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(244)	(1)	(245)
Otro inmovilizado material	(237)	-	(237)
	(875)	**(2)**	**(877)**
Valor neto	**1.276**		**1.274**

Ejercicio anual terminado el 30 de noviembre de 2017

	Miles de Euros					
	Saldo al 30/11/2016	**Adiciones /Dotaciones**	**Retiros/ Bajas**	**Traspasos**	**Traspasos a Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 5)**	**Saldo a 30/11/2017**
Coste:						
Terrenos y Construcciones	80.053	27	-	-	(78.457)	1.623
Instalaciones técnicas y maquinaria	5.587	38	(38)	149	(5.456)	280
Otro inmovilizado material	6.428	127	(8)	-	(6.299)	248
Inmovilizado en curso y anticipos	164	-	-	(149)	(15)	-
	92.232	192	(46)	-	(90.227)	2.151
Amortización acumulada:						
Construcciones	(12.245)	(1.328)	-	-	13.179	(394)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(5.516)	(124)	6	-	5.390	(244)
Otro inmovilizado material	(5.521)	(191)	36	-	5.439	(237)
	(23.282)	(1.643)	42	-	24.008	(875)
Valor neto	**68.950**					**1.276**

Al 31 de diciembre de 2017, 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 2017 asciende a 1.224 miles de euros, y garantiza préstamos hipotecarios del Grupo (véanse Notas 13.1 y 17). El valor neto contable de los terrenos asciende a 1.201 miles de euros al 31 de diciembre de 2017.

El valor razonable de las oficinas de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2017, calculado sobre la base de la tasación realizada por Ibertasa, S.A. de fecha 30 de noviembre de 2017 utilizando el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja, es superior a su valor neto contable.

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

Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo estaba utilizando elementos del inmovilizado material que se encontraban totalmente amortizados según el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	**30/11/2017**
Construcciones	4	3
Instalaciones técnicas y maquinaria	231	222
Otro inmovilizado	234	234
	469	**459**

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios de un mes terminado el 31 de diciembre y anual terminado el 30 de noviembre de 2017 ha sido el siguiente:

Ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017

	Miles de euros		
	Saldo al 30/11/2017	**Adiciones / Dotaciones**	**Saldo al 31/12/2017**
Coste:			
Terrenos	84.408	-	84.408
Construcciones	140.992	-	140.992
	225.400	**-**	**225.400**
Amortización acumulada:			
Construcciones	(33.772)	(334)	(34.106)
Deterioro	(79.210)	-	(79.210)
Valor neto	**112.418**	**(334)**	**112.084**

Ejercicio anual terminado el 30 de noviembre de 2017

	Miles de euros				
	Saldo al 30/11/2016	**Adiciones / Dotaciones**	**Retiros**	**Traspasos a Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 5)**	**Saldo al 30/11/2017**
Coste:					
Terrenos	84.438	-	-	(421)	84.017
Construcciones	140.369	623	-	-	140.992
	224.807	**623**	**-**	**(421)**	**225.009**
Amortización acumulada:					
Construcciones	(29.795)	(3.586)	-	-	(33.381)
Deterioro	(85.170)	-	5.960	-	(79.210)
Valor neto	**109.842**				**112.418**

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017 son las siguientes:

- Edificio de oficinas sito en Calle Goya 24, Madrid.
- Hotel Urso, sito en Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.
- Hotel NH Paseo del Prado, sito en Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.
- Edificio de oficinas sito en Calle Serrano 88, Madrid.
- Hotel NH Palacio Conde de Tepa, sito en Calle San Sebastián 2, Madrid.
- Local Comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás 1, Madrid.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre y 30 de noviembre de 2017 no se han producido adiciones ni bajas significativas.

Al 31 de diciembre de 2017 existen elementos de inversiones inmobiliarias con un valor neto contable de 112.084 miles de euros en garantía de préstamos hipotecarios (véanse Notas 13.1 y 17).

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	
	31/12/2017	**30/11/2017**
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 2017, calculadas sobre la base de tasaciones realizadas por Sociedad de Tasación, S.A. e Ibertasa, S.A., utilizando el método comparativo de mercado, el descuento de flujos de caja y el valor real de transacción asciende a 148.414 miles de euros. En este sentido, el Grupo no ha registrado reversión neta de deterioro de las inversiones.

Las tasaciones se han realizado en las siguientes fechas:

	Tasador	Fecha Tasación
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2017
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	Ibertasa, S.A	30/11/2017
Local comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	Ibertasa, S.A	30/11/2017
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2017
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2017
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2017

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

En el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 los ingresos derivados de rentas provenientes del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 830 miles de euros, siendo 9.726 miles de euros en el ejercicio anual terminado el 30 de noviembre de 2017 (véase Nota 17.1), encontrándose la práctica totalidad de los inmuebles arrendados. Asimismo, los gastos de explotación directos derivados de reparaciones de dichas inversiones inmobiliarias ascendieron, en los ejercicios de un mes terminado el 31 de diciembre y anual terminado el 30 de noviembre de 2017 a 126 y 1.857 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 22 de diciembre de 2017 el Grupo ha procedido 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 13.1 y 19), 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.

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, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

Al cierre de los ejercicios de un mes terminado el 31 de diciembre 2017 y anual terminado el 30 de noviembre de 2017 el Grupo tenía inversiones inmobiliarias que se encontraban totalmente amortizadas por importe de 412 miles de euros.

8. Arrendamientos

El Grupo tiene arrendadas las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 7 a través de contratos de arrendamiento operativos cuyo vencimiento medio se encuentra entre los años 2018 y 2030.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables, al 31 de diciembre y 30 de noviembre de 2017 son los siguientes:

Arrendamientos Operativos Cobros mínimos futuros	Miles de Euros Valor Nominal 31/12/2017	30/11/2017
Menos de un año	8.696	8.708
Entre uno y cinco años	28.429	28.675
Más de cinco años	28.758	29.228
	65.883	**66.611**

El Grupo, en su posición de arrendatario, tenía suscritos al finalizar el año 2017 varios contratos de arrendamiento de plazas de garaje en la calle Pintor Rosales, 18 en Madrid cuyo vencimiento es anual y cuya renta anual es de 20 miles de euros.

9. Inversiones financieras no corrientes y corrientes

9.1 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre y 30 de noviembre de 2017 es el siguiente (en miles de euros):

Clases / Categorías	Instrumentos Financieros a Largo Plazo Instrumentos de Patrimonio		Otros activos financieros		**Total**	
	31/12/2017	30/11/2017	31/12/2017	30/11/2017	**31/12/2017**	**30/11/2017**
Activos disponibles para la venta:	1.068	1.158	-	-	1.068	1.158
Imposiciones a plazo fijo	-	-	1.292	1.308	1.292	1.308
Depósitos y fianzas a largo plazo	-	-	1.409	1.409	1.409	1.409
Créditos con accionistas (Nota 18)	-	-	19.311	4.385	19.311	4.385
Créditos con empresas asociadas (Nota 18)	-	-	107	106	107	106
Total	**1.068**	**1.158**	**22.119**	**7.208**	**23.187**	**8.366**

Activos disponibles para la venta -

El Grupo mantiene inversiones denominadas en dólares estadounidenses 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 de los ejercicios de un mes terminado el 31 de diciembre y anual terminado el 30 de noviembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2017	**30/11/2017**
Productos contratados por Torimbia, S.A.:		
MS Real Estate Special Situation Fund III – Series 1.2R	317	320
MS CDH China Fund III Feder	83	84
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.U.:		
T ST Oportunity Inter.CL.-A	19	12
T ST Oportunity Inter.CL.-B	6	8
T ST Oportunity U.S. Cayman Holding	13	18
European Strategic Office Portfolio	15	14
European Enterprise I Limited	66	179
CPI Capital Partners Europe LP CL-C	401	391
Apax Europe VII + Apax Sidecar	1.410	1.410
China Real Estate	14	14
CVC Int. Grow	35	15
Total	**2.379**	**2.465**

El movimiento de los cambios de valor razonable que se han registrado en este epígrafe durante los ejercicios de un mes terminado el 31 de diciembre y anual terminado el 30 de noviembre de 2017 han sido las siguientes:

Ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros		
	Valor Razonable al Inicio del Ejercicio	**Adiciones / Bajas**	**Valor Razonable al Final del Ejercicio**
Productos contratados por Torimbia, S.A.	(40)	-	(40)
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.	(1.267)	(4)	(1.271)
	(1.307)	**(4)**	**(1.311)**

Ejercicio anual terminado el 30 de noviembre de 2017

	Miles de Euros		
	Valor Razonable al Inicio del Ejercicio	**Adiciones / Bajas**	**Valor Razonable al Final del Ejercicio**
Productos contratados por Torimbia, S.A.	337	(377)	(40)
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.	(1.121)	(146)	(1.267)
	(784)	**(523)**	**(1.307)**

Durante el ejercicio de un mes terminado el 30 de noviembre de 2017 no se han producido enajenaciones de fondos. Por su parte, durante el ejercicio anual terminado el 30 de noviembre de 2017, se enajenaron parcialmente dichos fondos, resultando una pérdida de 61 miles de euros que se registraron en la cuenta "Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros" del estado del resultado integral consolidado.

Como consecuencia de la inversión en los productos contratados por Torimbia, S.A., al 31 de diciembre de 2017 y al 30 de noviembre de 2017 los pasivos contingentes para el Grupo ascienden a 43 miles de euros respectivamente.

Imposiciones a plazo fijo -

El Grupo registra al 31 de diciembre de 2017 y al 30 de noviembre de 2017 dos imposiciones a plazo fijo por importe de 1.250 y 300 miles de dólares estadounidenses respectivamente cuyos vencimientos son el 25 y 24 de enero de 2018, que devengan un tipo de interés fijo anual del 0,88% y el 1,3% respectivamente. Pese a su vencimiento, los administradores de la Sociedad Dominante han manifestado su intención de renovarlas por un año, motivo por el cual se ha clasificado como no corriente.

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 8) los cuáles han sido entregados en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad Autónoma en la que la Sociedad desarrolla su actividad.

9.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente (en miles de euros):

Clases / Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Créditos a empresas		Otros activos financieros		Total	
	31/12/2017	30/11/2017	31/12/2017	30/11/2017	31/12/2017	30/11/2017
Imposiciones a plazo fijo	-	-	2.600	7.051	2.600	7.051
Otros	30.434	-	50	-	30.484	-
Total	**30.434**	**-**	**2.650**	**7.051**	**33.084**	**7.051**

Imposiciones a plazo fijo-

En este epígrafe la el Grupo registra un depósito mantenido con Caixabank, S.A. con vencimiento 19 de diciembre de 2018 que devenga un tipo de interés fijo anual del 0,15%, dicho depósito está pignorado en garantía de un aval, en cumplimiento de obligaciones de la Sociedad Dominante por la venta de las acciones y participaciones de las sociedades comercializadoras de carburante indicado en la Nota 1.3.

Por su parte, al 30 de noviembre de 2017, se registraba un depósito de 7.000 miles de euros en la entidad financiera Banca March, S.A. con vencimiento en enero de 2018, que ha sido cancelado anticipadamente.

Créditos a empresas-

El Grupo registra 30.434 miles de euros al 31 de diciembre de 2017, que corresponden en su totalidad a diferentes créditos pendientes de cobro por parte de la Sociedad Dominante en relación con la venta de las acciones y participaciones de las sociedades comercializadoras de carburante, que a fecha de cierre del ejercicio 2017 estaban sujetos al cumplimiento de ciertos hitos (véase Nota 1.3).

Con fecha 14 de marzo de 2018, dichos hitos se han cumplido y el Grupo ha recibido los importes de dichos créditos en efectivo, por el importe por el que se presentan en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017 adjunto.

9.3 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 de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 -

	Miles de Euros		
	30/11/2017	**Participación en resultados sociedades puestas en equivalencia**	**31/12/2017**
Thinkproject Iberia, S.L.	186	(56)	130

Ejercicio anual terminado el 30 de noviembre de 2017 -

	Miles de euros			
	30/11/2016	**Adiciones al perímetro de consolidación**	**Participación en resultados sociedades puestas en equivalencia**	**30/11/2017**
Thinkproject Iberia, S.L.	-	24	162	186

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantiene una participación del 49% de las participaciones Sociales de la sociedad. Las principales magnitudes al 31 de diciembre de 2017 de esta sociedad se indican en el Anexo 1.

El Grupo mantiene préstamos a Thinkproject Iberia, S.L. por un importe nominal de 100 miles de euros, así como sus intereses capitalizados, que al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 30 de noviembre de 2017 ascienden a 107 miles de euros y 106 miles de euros respectivamente (véase Nota 18.2).

10. Existencias

La composición de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre y al 30 de noviembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	30/11/2017
Terrenos no urbanizados	481	481
Total	**481**	**481**

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 2017. Adicionalmente, el Grupo tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetas las existencias. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que la cobertura de estas pólizas se considera suficiente para garantizar la recuperabilidad de sus valores contables.

11. Tesorería

El importe registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 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 2017 no existen restricciones a la disponibilidad de la tesorería del Grupo adicionales a las especificadas por el contrato de financiación (véanse Notas 12.2 y 13.1)

El detalle de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios de un mes terminado el 31 de diciembre y de un año terminado el 30 de noviembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	**30/11/2017**
Bancos	37.709	5.940
Total	**37.709**	**5.940**

Al 30 de noviembre de 2017 el Grupo registraba 11.100 miles de euros en la tesorería de activos no corrientes mantenidos para la venta (véase Nota 5).

12. Patrimonio neto consolidado y fondos propios

12.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2017 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, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos, estando la totalidad de las acciones 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 Dominante y las citadas entidades financieras el día 22 de diciembre de 2017.

Al 31 de diciembre de 2017 los accionistas con una participación superior al 10% en la Sociedad Dominante son los siguientes:

Accionista	% Participación
Luis Fernández-Ordás Abarca	22,06
Javier Fernández-Ordás Abarca	24,61
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	25,42
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	21,51

12.2 Reserva legal y otras reservas

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

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

Existen restricciones a la distribución de dividendos en relación al contrato de financiación firmado por la Sociedad 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 13.1).

12.3 Reservas en sociedades consolidadas

La composición del epígrafe "Reservas en sociedades consolidadas" al 31 de diciembre y al 30 de noviembre de 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	**30/11/2017**
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	1.773	2.754
Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	162	-
Total reservas de consolidación	**1.935**	**2.754**

El movimiento del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017, se ha debido principalmente a la distribución de los resultados de las sociedades dependientes del ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017, y a la reclasificación de las reservas procedentes de las sociedades dependientes que han salido del perímetro de consolidación en la operación descrita en la Nota 1.3.

El movimiento del ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017, se debió principalmente a la distribución de los resultados de las sociedades dependientes del ejercicio 2016, y a otros movimientos correspondientes a la clasificación de las reservas correspondientes a Briscnet Ibérica, S.L. (Sociedad Unipersonal) con motivo de la operación de fusión descrita en la Nota 1.2.

12.4 Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante

El Grupo posee al 31 de diciembre de 2017 participaciones propias por un importe de 8.988 miles de euros, como consecuencia de la autocartera que poseen la Sociedad Dominante y Corporación Mercantil, S.A. según el detalle el siguiente:

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

12.5 Ajustes por cambio de valor

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

	Miles de Euros	
	31/12/2017	30/11/2017
Activos disponibles para la venta (Nota 9.1)	(1.179)	(1.176)
	(1.179)	**(1.176)**

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.

13. Deudas (largo y corto plazo)

13.1 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 2017 y al 30 de noviembre de 2017 es el siguiente:

Clases / Categorías	Miles de euros					
	Instrumentos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros		Total	
	31/12/2017	30/11/2017	31/12/2017	30/11/2017	31/12/2017	30/11/2017
Débitos y partidas a pagar	92.779	123.195	-	-	92.779	123.195
Depósitos y fianzas recibidos	-	-	1.535	1.535	1.535	1.535
Total largo plazo	**92.779**	**123.195**	**1.535**	**1.535**	**94.314**	**124.730**
Débitos y partidas a pagar	1.003	16.773	-	-	1.003	16.773
Depósitos y fianzas recibidos	-	-	32	32	32	32
Total corto plazo	**1.003**	**16.773**	**32**	**32**	**1.035**	**16.805**
Total	**93.782**	**139.968**	**1.567**	**1.567**	**95.349**	**141.535**

Deudas con entidades de crédito -

La composición de las deudas con entidades de crédito a largo y a corto plazo 31 de diciembre y 30 de noviembre de 2017 es la siguiente:

31 de diciembre de 2017

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha Concesión / Novación	Fecha Límite Vencimiento	Miles de Euros				Garantía Hipotecaria
				Nominal Dispuesto	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Torimbia, S.A.:								
Banca March, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	40.000	422	39.600	40.022	Sí
Caixabank, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	55.000	581	54.450	55.031	Sí
Gastos de apertura y derivado				-	-	(1.271)	(1.271)	No
Total al 31 de diciembre de 2017				**95.000**	**1.003**	**92.779**	**93.782**	

30 de noviembre de 2017

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha Concesión / Novación	Fecha Límite Vencimiento	Miles de Euros				Garantía Hipotecaria
				Nominal Dispuesto	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Torimbia, S.A.:								
Banco de Sabadell, S.A.	Préstamo	28/06/2013	28/06/2017	229	229	-	229	Sí
Banco Popular Español, S.A.	Préstamo	28/06/2013	16/12/2020	23.000	201	22.994	23.195	Sí
Banco Popular Español, S.A.	Préstamo	28/06/2013	04/07/2024	601	10	601	611	Sí
Banco Popular Español, S.A.	Préstamo	28/06/2013	04/07/2024	601	-	601	601	Sí
Banco Popular Español, S.A.	Préstamo	28/06/2013	28/06/2024	533	-	533	533	Sí
Banco Popular Español, S.A.	Crédito	28/06/2013	28/06/2017	552	552	-	552	Sí
Banco Popular Español, S.A.	Préstamo	28/06/2013	04/08/2024	21.178	2.689	18.605	21.294	Si
Caixabank, S.A.	Préstamo	28/06/2013	01/02/2026	44.586	3.249	41.962	45.211	Sí
Caixabank, S.A.	Préstamo	28/06/2013	01/08/2021	12.830	1.495	11.425	12.920	Sí
Caixabank, S.A.	Crédito	28/06/2013	28/06/2017	5.370	5.559	-	5.559	Si
Caixabank, S.A.	Préstamo	28/06/2013	01/08/2026	27.221	1.004	26.474	27.478	Si
Caixabank, S.A.	Préstamo	28/06/2013	28/06/2017	1.787	1.783	-	1.783	Si
Otros				-	2	-	2	No
Total al 31 de diciembre de 2017				**138.488**	**16.773**	**123.195**	**139.968**	

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 2017 y al 30 de noviembre de 2017 es el siguiente:

Ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 -

	Miles de euros					
	2018 (*)	2019	2020	2021	2022 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	1.003	950	950	950	89.929	93.782
Depósitos y fianzas recibidos	32	-	-	-	1.535	1.567
	1.035	**950**	**950**	**950**	**91.464**	**95.349**

(*) 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 anual terminado el 30 de noviembre de 2017 -

	Miles de euros					
	2018 (*)	2019	2020	2021	2022 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	16.773	20.520	20.520	62.410	19.745	139.968
Depósitos y fianzas recibidos	32	-	-	-	1.535	1.567
	16.805	**20.520**	**20.520**	**62.410**	**21.280**	**141.535**

(*) Estos importes se encuentran registrados en el epígrafe *"Deudas a corto plazo"* del estado de situación financiera consolidado adjunto.

Durante el mes de diciembre de 2017, dentro del proceso de venta de la totalidad de las acciones y participaciones sociales que el Grupo poseía en sociedades comercializadoras de carburante, la Sociedad Dominante ha procedido a cancelar la totalidad de la financiación mantenida en dicha fecha por importe de 140.212 miles de euros, considerando el principal pendiente además de los intereses devengados durante los días correspondientes de diciembre. Asimismo, se cancelan la totalidad de las garantías hipotecarias asociadas a la citada financiación que garantizaban las inversiones inmobiliarias del Grupo (Véase Nota 7).

Con fecha 22 de diciembre de 2017, el Grupo ha alcanzado 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 han constituido hipotecas sobre los inmuebles de la Grupo (véanse Notas 6 y 7), así como prenda sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante, y de la sociedad dependiente Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal).

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.

Los gastos asociados a la formalización de la financiación han supuesto un total de 500 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 han sido registrados como menor deuda financiera, y serán imputados a lo largo de la vida de los préstamos y derivados conforme al criterio del coste amortizado.

Los gastos financieros asociados a dicho préstamo desde el 22 de diciembre de 2017 han ascendido a 53 miles de euros, encontrándose al 31 de diciembre de 2017 pendientes de pago. Adicionalmente se han registrado 245 miles de euros en concepto de intereses devengados por los préstamos cancelados referidos en el párrafo anterior (véase Nota 17.2.b).

Al 31 de diciembre de 2017, los préstamos anteriormente descritos están garantizados mediante hipotecas formalizadas sobre activos materiales e inversiones inmobiliarias de del Grupo de acuerdo al siguiente detalle (véanse Notas 6 y 7):

Garantía hipotecaria	Miles de euros			
	Entidad prestamista			
	Garantía hipotecaria Banca March (42,11%)	Garantía hipotecaria Caixabank (57,89%)	Nominal dispuesto	Vencimiento garantía
Inversiones Inmobilarias:				
Edificio Serrano 88	13.631	18.739	28.148	22/12/2022
Santa Engracia	783	1.076	1.617	22/12/2022
Hotel NH Palacio Conde de Tepa	8.563	11.772	17.683	22/12/2022
Hotel NH Paseo del Prado	7.825	10.757	16.158	22/12/2022
Hotel Urso	7.300	10.035	15.074	22/12/2022
Oficinas Goya 24	7.037	9.675	14.532	22/12/2022
Inmovilizado material:				
Local Pº Pintor Rosales 18	866	1.190	1.788	22/12/2022
Total al 31 de diciembre de 2017	**46.005**	**63.244**	**95.000**	

13.2 Otros pasivos financieros

En este epígrafe del estado de situación financiera consolidado se encuentran registradas, principalmente, al cierre de los ejercicios de un mes terminado el 31 de diciembre y anual terminado el 30 de noviembre de 2017 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 9.1).

13.3 Derivados

La Sociedad Dominante ha contratado en el mes de diciembre de 2017 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 nocional respectivamente. Los importes satisfechos como gastos y primas de apertura de dichos importes han ascendido a 771 miles de euros. No se han producido variaciones de valor razonable significativas desde la contratación de los productos motivo por el cual los Administradores de la Sociedad Dominante no han registrado impacto alguno en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017.

13.4 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.

	31/12/2017	30/11/2017
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	13	13
Ratio de operaciones pagadas	13	12
Ratio de operaciones pendientes de pago	12	25
	Miles de Euros	
Total pagos realizados	3.216	118.668
Total pagos pendientes	920	5.104

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, no obstante se han incluido los importes correspondientes a las operaciones interrumpidas a efectos comparativos.

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.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días.

14. Administraciones Públicas y situación fiscal

14.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	31/12/2017	**30/11/2017**
Activo por impuesto diferido	954	958
Total saldos no corrientes	**954**	**958**
Hacienda Pública deudora por Impuesto de Sociedades	66	97
Retenciones y otros	-	-
Total saldos no corrientes	**66**	**97**

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	31/12/2017	**30/11/2017**
Pasivo por impuesto diferido	1.929	1.934
Total saldos no corrientes	**1.929**	**1.934**
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y Retenciones	66	94
Hacienda Pública acreedora por IVA	99	64
Organismos de la Seguridad Social	13	12
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades	579	615
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	6	-
Total saldos corrientes	**763**	**785**

14.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

El movimiento experimentado en los ejercicios de un mes terminado el 31 de diciembre y de un año terminado el 30 de noviembre de 2017 por los activos y pasivos por impuesto diferido es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Impuesto Diferido	
	Activos	Pasivos
Saldo al 30 de noviembre de 2016	**1.123**	**(2.257)**
Adiciones	89	-
Bajas	(66)	-
Aplicaciones/ cancelaciones	-	114
Traspaso a activos no corrientes mantenidos para la venta	(265)	209
Efecto impositivo en Patrimonio Neto	77	-
Saldo al 30 de noviembre de 2017	**958**	**(1.934)**
Adiciones	-	5
Aplicaciones/ cancelaciones	(5)	-
Efecto impositivo en Patrimonio Neto	1	-
Saldo al 30 de diciembre de 2017	**954**	**(1.929)**

14.2.a) Activos por impuesto diferido

Activos por impuesto diferido registrados -

El detalle del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2017	**30/11/2017**
Gastos de amortización	417	425
Bases imponibles negativas y otros	534	533
Total activos por impuesto diferido	**954**	**958**

De acuerdo a 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 2017 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	
	30/12/2017	**30/11/2017**
Gastos financieros no deducibles	33.246	33.023
Total	**33.246**	**33.023**

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 (véase Nota 15.5).

14.2.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:

	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 absorbida comenzó a aplicar dicho beneficio extraordinario a la base imponible en el ejercicio 2001. En el proceso de fusión descrito en la Nota 1 la sociedad absorbida aportó dichos pasivos a la absorbente. Al cierre del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017, se encuentra pendiente de aplicar la parte correspondiente a 32 años del beneficio extraordinario de "Construcciones".

14.3 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 al mismo en el año 2018, motivo por el cual la tributación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2017 se liquida al tipo general de sociedades que está 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.

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

	Miles de Euros	
	31/12/2017	**30/11/2017**
Resultado contable antes de impuestos procedentes de actividades continuadas	47.009	1.959
Resultado contable antes de impuestos procedentes de actividades interrumpidas (Nota 18)	173	6.388
Resultado contable antes de impuestos de las sociedades consolidadas	**47.182**	**8.347**
Diferencias permanentes		
Ajustes de consolidación y otros (*)	55.283	2.820
Exención plusvalías Art. 21.3 Ley IS	(103.679)	-
Diferencias temporales		
Leasing	-	43
Diferencias de amortización	32	(205)
Deducción gastos financieros	223	3.088
Fondo de comercio	-	154
Otras provisiones no deducibles y otros	36	535
Base imponible previa	**(923)**	**14.782**
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(3.189)
Base imponible fiscal	**(923)**	**11.593**
Cuota al 25% (**)	56	2.898
Deducciones	(1)	(15)
Gasto por Impuesto corriente	**-**	**2.883**
Gasto por impuesto diferido	**-**	**(145)**
Gasto por impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores	**-**	**(662)**
Total gasto por impuesto sobre sociedades	**55**	**2.076**

(*) Los ajustes de consolidación, que ascienden a 55.282 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 y a 2.449 miles de euros al 30 de noviembre de 2017 se consideran diferencias permanentes

(**) La base imponible agregada de las sociedades consolidadas es negativa, sin embargo la base imponible individual de Corporación mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal) es positiva en 52 miles de euros, y las bases imponibles de las sociedades que componen el segmento de estaciones de servicio han generado una base imponible de 172 miles de euros en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017.

Las diferencias permanentes del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 se deben principalmente a la exención de la renta positiva por la transmisión de acciones o participaciones representativas de capital dado que el perceptor es un contribuyente del impuesto sobre Sociedades que tributa en España, de acuerdo con el artículo 21.3 de la Ley 27/2014 de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

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 (aplicado proporcionalmente a la duración del ejercicio en el caso del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017).

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, y de las inversiones inmobiliarias según el Real Decreto-ley 16/2013, que se realizará al 10% y por la reinversión de beneficios extraordinarios. (aplicado proporcionalmente a la duración del ejercicio en el caso del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017).

14.4 Desglose del gasto por Impuesto de Sociedades

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

	Miles de euros	
	31/12/17	30/11/17
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	2	(11)
Por operaciones interrumpidas	43	2.213
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	10	19
Por operaciones interrumpidas	-	(145)
Total gasto por impuesto	**55**	**2.076**

14.5 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.

Inspecciones en curso:

Con fecha 13 de junio de 2017 la Sociedad Dominante del Grupo fue notificada del inicio de actividades inspectoras sobre el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2012, como sucesora de Torimbia, S.L., la que en dicho ejercicio tributó en régimen de grupos de sociedades como cabecera.

Con fecha 20 de marzo de 2018, las autoridades fiscales no se han pronunciado acerca del resultado de la inspección, emitiendo actas de sanción que han sido firmadas en conformidad suponiendo un gasto para el Grupo cuantificado en 319 miles de euros, que fue registrado con cargo a la cuenta "Otros gastos de explotación – otros gastos de gestión corriente" del estado del resultado integral consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

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 del Grupo fue notificada del inicio de actuaciones de comprobación e investigación del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2010 y 2011, y de otros impuestos sobre los que se levantaron actas firmadas en conformidad y en disconformidad.

En este sentido, el acta de inspección de los ejercicios 2010 y 2011 incluyó una propuesta de regularización de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2008 y 2009, con motivo de determinados deterioros de inversiones inmobiliarios y gastos imputados no deducibles por importe de 18.464 miles de euros, que fue levantada en disconformidad, por lo que la Sociedad Dominante presentó recurso contra la citada acta de inspección. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Grupo 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 el Grupo no ha registrado importe alguno de las actas levantadas en disconformidad.

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

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

El 3 de noviembre de 2016 se firmaron actas en conformidad y actas en disconformidad. Respecto a las actas en disconformidad, la AEAT proponía la regularización de bases imponibles negativas por importe de 5.011 miles de euros. Contra el acuerdo de liquidación, el Grupo ha interpuesto reclamación económico-administrativa encontrándose a la espera de su resolución a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

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

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante del Grupo tiene sujetos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos 4 ejercicios fiscales. 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 2017.

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

Garantías comprometidas

Al 31 de diciembre de 2017 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 6, 7 y 13.1) y, adicionalmente, el Grupo ha constituido en el mes de diciembre de 2017 prendas de primer rango a las mencionadas entidades financieras sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler y sobre la totalidad de las acciones de la sociedad del Grupo Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal). Adicionalmente la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante se encuentran pignoradas en garantía del cumplimiento de la financiación del Grupo (véanse Nota 12.1 y 13.1).

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante mantiene un aval emitido por Caixabank, S.A. por importe de 2.600 miles de euros con vencimiento en el año 2022.

16. 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	
	31/12/2017	30/11/2017
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	511	533
Otras inversiones financieras no corrientes (Nota 9.1)	1.292	1.308
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	712	1.376

17. Ingresos y gastos

17.1 Importe neto de la cifra de negocios

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios de un mes terminado el 31 de diciembre y anual terminado el 30 de noviembre de 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	**30/11/2017**
Cifra de negocios inmobiliaria:		
Otros ingresos y servicios inmobiliaria (Nota 7)	830	9.726
	830	**9.726**
Otros	16	209
Total cifra de negocios	**846**	**9.935**

El importe neto de la cifra de negocios del Grupo reflejado en el estado integral del resultado consolidado corresponde a sus operaciones continuadas y se obtiene íntegramente en España.

17.2 Ingresos y gastos financieros

a. Ingresos financieros:

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios de un mes terminado el 31 de diciembre y anual terminado el 30 de noviembre de 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	**30/11/2017**
Intereses empresas vinculadas (Nota 18)	28	305
Intereses con terceros	1	13
	29	**318**

El importe registrado en este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 y anual terminado el 30 de noviembre de 2017 corresponde, principalmente, a los ingresos financieros registrados por la Sociedad Dominante del Grupo en relación con los créditos concedidos a sus accionistas. Estos intereses, que se liquidan al tipo de interés legal del dinero vigente y al cierre del ejercicio se capitalizan como mayor importe del crédito concedido, han ascendido durante los ejercicios de un mes terminado el 31 de diciembre y anual terminado el 30 de noviembre de 2017 a 27 miles de euros y 301 miles de euros, respectivamente (véase Nota 18).

b. Gastos financieros:

El detalle de este epígrafe estado del resultado integral consolidado de los ejercicios de un mes terminado el 31 de diciembre y anual terminado el 30 de noviembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	**30/11/2017**
Por deudas con terceros:		
Gastos financieros (Nota 13.1)	317	4.000
	317	**4.000**

Durante el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017, el Grupo ha registrado principalmente en el epígrafe *"Gastos financieros"*, los intereses devengados por deudas con entidades crédito y la imputación del coste amortizado de la deuda financiera del Grupo, por importe de 298 miles de euros (véase Nota 13.1) y 19 miles de euros por intereses de otras deudas. Siendo 4.000 miles de euros el importe correspondiente al ejercicio anual finalizado el 30 de noviembre de 2017.

17.3 Gastos de personal

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios de un mes terminado el 31 de diciembre y anual terminado el 30 de noviembre de 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	**30/11/2017**
Sueldos, salarios y asimilados	664	1.622
Indemnizaciones	-	57
Seguridad Social	9	150
Otras cargas sociales	-	15
	673	**1.844**

El número medio de personas empleadas por el Grupo, en los ejercicios de un mes terminado el 31 de diciembre y anual terminado el 30 de noviembre de 2017, distribuido por sexos y categorías, sin tener en cuenta el personal del segmento de estaciones de servicio, ha sido el siguiente:

	Nº medio de personas empleadas					
	31/12/2017			30/11/2017		
	Hombres	**Mujeres**	**Total**	**Hombres**	**Mujeres**	**Total**
Dirección	2	1	3	2	1	3
Administración	7	5	12	7	5	12
Producción	2	-	2	4	1	5
Nº medio de empleados	**11**	**6**	**17**	**13**	**7**	**20**

El número de personas empleadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2017 y 30 de noviembre de 2017, distribuido por categorías y por sexos, sin tener en cuenta el personal del segmento de estaciones de servicio, ha sido el siguiente:

	Nº de personas empleadas					
	31/12/2017			30/11/2017		
	Hombres	**Mujeres**	**Total**	**Hombres**	**Mujeres**	**Total**
Dirección	2	1	3	2	1	3
Licenciado	4	3	7	4	3	7
Encargado	1	-	1	1	-	1
Diplomado	2	-	2	2	-	2
Administrativos	1	2	3	1	2	3
Chófer	1	-	1	1	-	1
Empleados al cierre del ejercicio	**11**	**6**	**17**	**11**	**6**	**17**

Durante los ejercicios de un mes terminado el 31 de diciembre y anual terminado el 30 de noviembre de 2017 el Grupo no ha mantenido dentro de su plantilla a ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

Al 31 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estaba compuesto por 2 mujeres y 3 hombres.

17.4 Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios de un mes terminado el 31 de diciembre y anual terminado el 30 de noviembre de 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	**30/11/2017**
Otros gastos de gestión corriente	1.029	4.614
Deterioro por operaciones comerciales	-	170
	1.029	**4.784**

Durante los ejercicios de un mes terminado el 31 de diciembre y anual terminado el 30 de noviembre de 2017, 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" y "resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos" del estado del resultado integral consolidado han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
Servicios Facturados	**31/12/2017**	**30/11/2017**
Servicios de auditoría	38	33
Otros servicios	346	72
Total servicios facturados	**384**	**105**

18. 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 de un mes terminado el 31 de diciembre y anual terminado el 30 de noviembre de 2017 se recoge en la Nota 18.3.

18.1 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 de un mes terminado el 31 de diciembre y anual terminado el 30 de noviembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31/12/2017		**30/11/2017**	
	Ingresos Financieros (Nota 17.2.b)	**Otros Ingresos de Explotación**	**Ingresos Financieros (Nota 17.2.b)**	**Otros Ingresos de Explotación**
Sociedades vinculadas:				
Olivarera La Corchuela, S.L.	-	-	-	6
Thinkproject Iberia, S.L.	1	1	4	16
Accionistas:				
Luis Fernández-Ordás Abarca	9	-	89	-
Javier Fernández-Ordás Abarca	5	-	70	-
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	4	-	71	-
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	9	-	71	-
	28	**1**	**305**	**22**

18.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	**30/11/2017**
Créditos y cuentas a cobrar a largo plazo (Nota 9.1):		
Sociedades vinculadas:		
Thinkproject Iberia, S.L.	107	106
Accionistas:		
Luis Fernández-Ordás Abarca	4.422	1.922
Javier Fernández-Ordás Abarca	3.253	753
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	3.242	742
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	8.394	968
	19.418	**4.491**
Cuentas a cobrar		
Sociedades vinculadas:		
Thinkproject Iberia, S.L.	7	12
	7	**12**
Accionistas:		
Luis Fernández-Ordás Abarca	371	46
Javier Fernández-Ordás Abarca	364	43
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	284	43
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	319	72
	1.338	**204**
Cuentas por pagar:		
Sociedades vinculadas:		
Olivarera La Corchuela, S.L.	6	6
Accionistas:		
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	2	1
	8	**7**

Con fecha 19 de diciembre de 2017 en el marco de la operación de venta descrita en la Nota 1.3 se han reconocido créditos con los accionistas en la Sociedad Dominante provenientes de Gesa Carburantes, S.L. (Sociedad Unipersonal), que se encontraban clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta en el ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017, según el siguiente detalle:

	Miles de euros
Accionistas:	
Luis Fernández-Ordás Abarca	200
Javier Fernández-Ordás Abarca	200
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	200
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	200
Total	**800**

Los créditos devengan el interés legal del dinero vigente que se capitaliza al cierre del ejercicio como mayor importe de crédito entregado (véase Nota 4.6).

18.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección de la sociedad dominante

El total devengado por los miembros del Consejo de Administración, durante los ejercicios de un mes terminado el 31 de diciembre y anual terminado el 30 de noviembre de 2017 ha ascendido a 85 y 1.018 miles de euros en concepto de retribuciones, respectivamente.

Durante el mes de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante ha concedido ampliaciones de crédito a algunos miembros del consejo de administración por un importe total de 14.927 miles de euros (habiéndose reconocido 800 miles de euros de deudas de sociedades del Grupo que se clasificaban como activos no corrientes mantenidos para la venta, véase Nota 18.2). Durante el mes de diciembre de 2017 los créditos a los consejeros han devengado intereses por importe de 27 miles de euros.

Adicionalmente, como consecuencia de la operación de venta de las acciones y participaciones sociales de las sociedades cuyo objeto social es la comercialización de combustibles y carburantes producida el 19 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante ha asumido con dos miembros del Consejo de Administración una remuneración extraordinaria por importe de 1.150 miles de euros que se hará efectiva a lo largo del ejercicio 2018, y que se ha registrado con abono a la cuenta "Personal" del balance al 31 de diciembre de 2017 adjunto (véase Nota 17.3).

Durante los ejercicios de un mes terminado el 31 de diciembre y anual terminado el 30 de noviembre de 2017 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.

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

Durante el mes de diciembre 2017, 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, en los ejercicios de un mes terminado el 31 de diciembre y anual terminado el 30 de noviembre de 2017 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.

19. Operaciones interrumpidas

Durante el mes de diciembre de 2017 el Grupo ha procedido a la venta del segmento de estaciones de servicio. Conforme a las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, la venta de dicha actividad fue clasificada como una operación interrumpida en el ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017.

Los ingresos, gastos y resultado antes de impuestos reconocidos en el estado del resultado integral consolidado es el siguiente:

	Ejercicio 31/12/2017	Ejercicio 30/11/2017
Importe neto de la cifra de negocios	7.916	128.216
Otros ingresos de explotación	-	701
Aprovisionamientos	(6.813)	(107.147)
Gastos de personal	(402)	(7.971)
Otros gastos de explotación	(313)	(5.169)
Amortización del inmovilizado	(61)	(1.617)
Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	-	(7)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**327**	**7.006**
Ingresos financieros	17	48
Gastos financieros	(171)	(664)
RESULTADO FINANCIERO	**(154)**	**(616)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS POR OPERACIONES INTERRUMPIDAS	**173**	**6.390**
Impuestos sobre Beneficios	(43)	(2.068)
RESULTADO DEL EJERCICIO CORRESPONDIENTE A OPERACIONES INTERRUMPIDAS	**130**	**4.320**

El importe neto de la cifra de negocios del segmento de estaciones de servicios del Grupo incluido en el *"Resultado del ejercicio procedentes de operaciones interrumpidas neto de impuestos"* se obtiene por venta de carburante y ventas de tienda íntegramente en España.

Por su parte, las compras se han realizado en su totalidad en España, tanto en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 como en el ejercicio anual terminado el 30 de noviembre de 2017.

El número medio de personas empleadas por el segmento de estaciones de servicio del Grupo en los ejercicios de un mes terminado el 31 de diciembre y de un año terminado el 30 de noviembre de 2017, distribuido por categorías, ha sido el siguiente:

	Nº de personas empleadas	
	2017(*)	**2017**
Dirección	3	2
Administración	26	26
Técnicos	29	27
Producción	224	213
Nº medio de empleados	**282**	**268**

(*) Según la mejor estimación de los Administradores de la Sociedad Dominante, el número medio de empleados durante los 19 días que las sociedades formaron parte del Grupo es el mismo que a cierre del ejercicio anual terminado el 30 de noviembre de 2017.

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedades que componen el segmento de estaciones de servicio no formaban parte del Grupo, por su parte, el número de personas empleadas por el segmento de estaciones de servicio del Grupo al 30 de noviembre de 2017 fue el siguiente:

	Nº de personas empleadas		
	2017		
	Hombres	**Mujeres**	**Total**
Dirección	2	1	3
Administración	15	11	26
Técnicos	23	6	29
Producción	158	66	224
Nº medio de empleados	**198**	**84**	**282**

Durante los ejercicios de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 (hasta el 19 de diciembre de 2017) y de un año terminado el 30 de noviembre de 2017 el segmento de estaciones de servicio del Grupo no ha mantenido dentro de su plantilla a ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

Los flujos netos de efectivo atribuibles a las actividades de explotación, de inversión y financiación de las actividades interrumpidas son los indicados en el estado de flujos de efectivo adjunto.

20. 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 y 30 de noviembre de 2017.

21. Información por segmentos

21.1 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 de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 y anual terminado el 30 de noviembre de 2017; 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 los ejercicios de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 y anual terminado el 30 de noviembre de 2017 el Grupo centró sus actividades principalmente en cuatro líneas de negocio, la inmobiliaria, la de estaciones de servicios, servicios tecnológicos e inversión 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.

21.2 Información de segmentos principales

	Miles de Euros							
	Inmobiliaria		Estaciones de Servicio		Otros		Total	
	31/12/2017	30/11/2017	31/12/2017	30/11/2017	31/12/2017	30/11/2017	31/12/2017	30/11/2017
Ingresos:								
Ventas y otros ingresos de explotación	846	9.935	7.916	128.917	-	-	8.762	138.852
Total ingresos	**846**	**9.935**	**7.916**	**128.917**	**-**	**-**	**8.762**	**138.852**
Resultados:								
Ingresos financieros	21	199	18	48	8	119	47	366
Gastos financieros	(317)	(3.977)	(171)	(664)	-	(24)	(488)	(4.665)
Pérdida neta por deterioro de activos	-	5.960	(130)	(4)	-	-	(130)	5.956
Resultado de entidades valoradas por el método participación	-	-	-	-	(56)	162	162	162
Resultado antes de impuestos	47.007	1.791	173	6.388	2	168	58.661	8.347
Impuestos	-	90	(43)	(2.068)	(12)	(98)	(55)	(2.076)
Resultado del segmento	47.007	1.881	130	4.320	(10)	70	58.736	6.271
Resultado atribuible a la Sociedad Dominante	**47.007**	**1.881**	**130**	**4.320**	**(10)**	**70**	**58.736**	**6.271**
Otra información:								
Adiciones de activos fijos	(421)	623	-	203	-	-	(421)	826
Amortizaciones	(336)	3.701	(61)	1.618	-	-	(397)	5.319
Estado de situación financiera:								
Activo-								
Activos por segmentos	205.389	131.482	-	90.620	5.038	5.731	210.427	227.833
Participaciones en empresas asociadas	-	-	-	87	130	186	130	273
Activo total consolidado	**205.389**	**131.668**	**-**	**90.707**	**5.168**	**5.731**	**210.557**	**228.106**
Pasivo-								
Pasivos y patrimonio por segmentos	205.389	131.668	-	90.707	5.038	5.731	210.557	228.106
Pasivo y patrimonio neto total consolidado	**205.389**	**131.668**	**-**	**90.707**	**5.038**	**5.731**	**210.557**	**228.106**

22. 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 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, si bien en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 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 terminado el 30 de diciembre de 2017 la concentración máxima de riesgo en un cliente es del 41,17% de los ingresos por arrendamiento y todos los contratos contemplan el pago anticipado de la renta del mes corriente.

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

No se han producido movimientos en el deterioro de créditos comerciales al 31 de diciembre de 2017, por su parte en el ejercicio anual terminado el 30 de noviembre de 2017 el movimiento fue el siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo al 30/11/2016	**Adiciones**	**Reversiones**	**Saldo al 30/11/2017**
Deterioro de créditos comerciales -				
Operaciones Interrumpidas	54	22	(3)	73
Operaciones Continuadas	474	43	-	517
	528	**65**	**(3)**	**590**

Riesgo de mercado

Para aquellas sociedades dependientes cuyo objeto social se centra en la explotación de estaciones de servicios, los precios de compra y de venta de las existencias están sujetos a fluctuación diaria, que puede provocar que el precio de venta sea inferior al precio de compra. Para cubrir este riesgo, las sociedades dependientes utilizan cotizaciones diarias y estimaciones de precios futuros para adecuar el volumen de compras de acuerdo con la tendencia de los precios. Para cubrir este riesgo no se utiliza ningún tipo de instrumento financiero derivado.

En la determinación de los precios de venta, se establecen márgenes ajustados sobre el precio de compra diario, tomando como referencia los precios orientativos que les indican las petroleras, así como los precios de mercado.

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.

Durante el mes de diciembre de 2017, para minimizar este tipo de riesgo, el Grupo ha contratado 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 nocional respectivamente. Los importes satisfechos como gastos y primas de apertura de dichos importes han ascendido a 771 miles de euros.

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 2017, el Grupo refleja un fondo de maniobra positivo de 68.223 miles de euros a cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

Provisiones no corrientes y corrientes

A fecha 31 de diciembre de 2017 los saldos de estos epígrafes, así como el movimiento habido durante el mes de diciembre de 2017 son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Saldo al 30/11/2017	**Adiciones por naturaleza del gasto**	**Reversiones**	**Saldo al 31/12/2017**
Provisiones no corrientes	335	3.118	-	3.453
Provisiones corrientes	178	45	(50)	173

Durante el mes de diciembre de 2017 se ha devengado un importe de 3.118 miles de euros en la partida "Provisiones no corrientes" que se corresponden principalmente a las obligaciones que ha asumido el Grupo por la venta de acciones y participaciones de las sociedades comercializadoras de carburante (véase Nota 1 y 5), 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 2017 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.

23. Hechos posteriores

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017, el Grupo ha llevado a cabo las siguientes operaciones:

1. Con fecha 14 de marzo de 2018, la Sociedad Dominante ha procedido a firmar la escritura complementaria de compraventa de las participaciones que poseía en las sociedades del Grupo pertenecientes al segmento de las estaciones de servicio, es decir, la participación en las sociedades Lorusa, S.L.U, Honorio Fernández, S.L.U., Lubexpres, S.A.U., Andrín, S.L.U., Arintea, S.L.U., Carburantes Anicar, S.L.U., Carburantes San Juan de Aznalfarache, S.L.U., Gesa Carburantes, S.L.U. y Verdemonte, S.A.U. En dicha escritura se ha fijado el precio final de dicha

compraventa, que ha ascendido a 128.008 euros. Como consecuencia, la Sociedad ha registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros - Resultados por enajenaciones" del estado del resultado integral consolidado del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 un importe adicional de 2.110 euros correspondiente a la diferencia entre el precio inicial y el referido precio final de la operación (véanse Notas 1.3 y 5).

2. En el mes de marzo de 2018, la Sociedad Dominante ha procedido a cobrar la totalidad del precio aplazado en dicha operación, esto es, un importe de 12.589.839 euros depositado ante notario, un importe de 15.734.208 euros como importe retenido como consecuencia de la falta de cumplimiento de una de las cláusulas del contrato referente a la obligación de inscripción en el registro mercantil de las estaciones de servicio, y el importe adicional de 2.109.533 euros correspondiente a la diferencia entre el precio inicial y el referido precio final de la operación (véase Nota 1).

3. Con fecha 26 de febrero de 2018, la Sociedad Dominante, mediante decisión de la Junta General de Accionistas ha decidido renunciar al régimen especial de SOCIMI al amparo de lo previsto en el artículo 13.d) de la Ley 11/2009. La renuncia del régimen especial de SOCIMI supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades con efectos retroactivos desde el periodo impositivo iniciado con fecha 1 de diciembre de 2015.

4. Con fecha 20 de marzo de 2018, la inspección tributaria ha levantado actas de sanción correspondientes al ejercicio 2012 de la Sociedad Dominante (véase Nota 14.5)

5. Con fecha 22 de mayo de 2018, la Sociedad Dominante ha procedido a pagar el dividendo correspondiente al ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017, cancelándose con esta emisión la totalidad de la deuda que los Accionistas mantenían a dicha fecha con el Grupo por un total de 20.909 miles de euros

Con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 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.

Anexo I

Sociedades dependientes

A continuación, se presentan datos sobre las sociedades dependientes de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2017:

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación	% Derechos de Voto Controlados	Miles de Euros Datos de la Entidad Participada Activos	Pasivos	Patrimonio Neto	Beneficio / (Pérdida) del Ejercicio
Corporación Mercantil, S.A.U. (**)	Madrid	Sociedad de cartera	100%	100%	11.635	110	11.525	1
Thinkproject Iberia, S.L. (**)	Madrid	Tecnología	49%	49%	801	583	218	215

(**) Datos no auditados.

Torimbia, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del
ejercicio de un mes terminado el
31 de diciembre de 2017

A continuación, se presentan los datos y hechos más relevantes del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017, de forma que pueda apreciarse la situación del Grupo y la evolución de su negocio, así como los riesgos y perspectivas futuras previsibles.

Nueva financiación

Con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad ha alcanzado 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 han constituido hipotecas sobre los inmuebles de la Sociedad (véanse Notas 6 y 7), así como prenda sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante, y de la sociedad dependiente Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal).

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.

Entorno económico y financiero

El año 2017 presenta un repunte en la economía Española con indicios de creación de empleo, recuperación lenta de los mercados y mejora representativa de la calificación de la deuda soberana.

A finales del ejercicio se percibe una recuperación del mercado inmobiliario.

El Grupo ha obtenido en el ejercicio de terminado el 31 de diciembre de 2017 un resultado consolidado positivo antes de impuestos de 47.009 miles de euros, siendo el resultado de explotación de (1.143) miles de euros.

Respecto a este segmento de actividad, es previsible que, en el medio plazo, tanto el sector de oficinas como el hotelero, se recuperen y 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 2017:

Evolución previsible del Grupo

La actividad principal del Grupo la constituyen:

1. Alquileres de inmuebles en la ciudad de Madrid

   Este mercado, si bien ha sufrido un revés en los últimos años, se espera que evolucione favorablemente en los próximos ejercicios. En este sentido, 2017 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.

2. Explotación de estaciones de servicio.

   La Sociedad Dominante ha vendido con fecha 19 de diciembre de 2017 a la sociedad DISA Península, S.L (Sociedad Unipersonal) las participaciones en las sociedades del Grupo cuyo objeto social es la explotación de estaciones de servicio, así como de un solar correspondiente a la Sociedad Dominante sobre el que se asienta una de las estaciones de servicio.

   Tras dichos ajustes, y habiendo dado cumplimiento a todos los hitos designados en el contrato, el precio final a pagar por DISA Península, S.L. (Sociedad Unipersonal) ha resultado ser de 128 millones de euros según el contrato firmado entre las partes con fecha 14 de marzo de 2018, habiendo pagado DISA Península, S.L. (Sociedad Unipersonal) la totalidad del precio.

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 netos 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.

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 2017 participaciones propias por un importe de 8.988 miles de euros, como consecuencia de la autocartera que poseen la Sociedad Dominante y Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal), siendo el detalle el siguiente:

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

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:

	Euros
Resultado del ejercicio:	102.258
Distribución:	
Otras reservas	41.129
Dividendo	61.129

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 2017.

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

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017, el Grupo ha llevado a cabo las siguientes operaciones:

1. Con fecha 14 de marzo de 2018, la Sociedad Dominante ha procedido a firmar la escritura complementaria de compraventa de las participaciones que poseía en las sociedades del Grupo pertenecientes al segmento de las estaciones de servicio, es decir, la participación en las sociedades Lorusa, S.L.U, Honorio Fernández, S.L.U., Lubexpres, S.A.U., Andrín, S.L.U., Arintea, S.L.U., Carburantes Anicar, S.L.U., Carburantes San Juan de Aznalfarache, S.L.U., Gesa Carburantes, S.L.U. y Verdemonte, S.A.U. En dicha escritura se ha fijado el precio final de dicha compraventa, que ha ascendido a 128.008 euros. Como consecuencia, la Sociedad ha registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros - Resultados por enajenaciones" del estado del resultado integral consolidado del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 un importe adicional de 2.110 euros correspondiente a la diferencia entre el precio inicial y el referido precio final de la operación (véanse Notas 1.3 y 5).

2. En el mes de marzo de 2018, la Sociedad Dominante ha procedido a cobrar la totalidad del precio aplazado en dicha operación, esto es, un importe de 12.589.839 euros depositado ante notario, un importe de 15.734.208 euros como importe retenido como consecuencia de la falta de cumplimiento de una de las cláusulas del contrato referente a la obligación de inscripción en el registro mercantil de las estaciones de servicio, y el importe adicional de 2.109.533 euros correspondiente a la diferencia entre el precio inicial y el referido precio final de la operación (véase Nota 1).

3. Con fecha 26 de febrero de 2018, la Sociedad Dominante, mediante decisión de la Junta General de Accionistas ha decidido renunciar al régimen especial de SOCIMI al amparo de lo previsto en el artículo 13.d) de la Ley 11/2009. La renuncia del régimen especial de SOCIMI supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades con efectos retroactivos desde el periodo impositivo iniciado con fecha 1 de diciembre de 2015.

4. Con fecha 20 de marzo de 2018, la inspección tributaria ha levantado actas de sanción correspondientes al ejercicio 2012 de la Sociedad Dominante (véase Nota 14.5)

5. Con fecha 22 de mayo de 2018, la Sociedad Dominante ha procedido a pagar el dividendo correspondiente al ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017, cancelándose con esta emisión la totalidad de la deuda que los Accionistas mantenían a dicha fecha con el Grupo por un total de 20.909 miles de euros

Con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 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.

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 2017 han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, Torimbia, S.A., en su sesión celebrada el 15 de junio de 2018 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. Luis Fernández-Ordás Abarca
Consejero

D. José Luis Gómez González
Consejero

Dña. María del Carmen Fernández-Ordás Abarca
Consejera

Dña. María Cristina Fernández-Ordás Abarca
Consejera

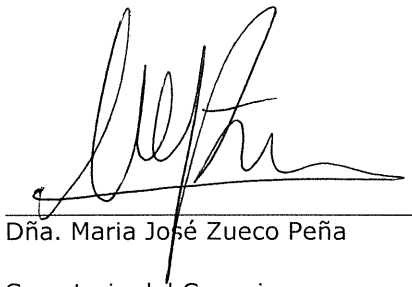
Dña. Maria Jose Zueco Peña
Secretaria del consejo no consejero

DILIGENCIA que extiende el Secretario del Consejo de Administración, para hacer constar que se ha firmado la Declaración de Responsabilidad anterior por parte de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Torimbia, S.A. en consonancia con las cuentas anuales consolidadas formuladas correspondientes al ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 de Torimbia, S.A. y Sociedades dependientes, que se han formulado en la sesión del Consejo de Administración celebrada el 15 de junio de 2018, figurando la estampación de la firma junto con el respectivo nombre y apellidos del administrador firmante.

Las Cuentas Anuales del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 de TORIMBIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, integradas por el estado de situación financiera consolidado, el estado del resultado integral consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado consolidado de flujos de efectivo y la memoria consolidada, han sido formuladas por el consejo de administración de TORIMBIA, S.A. en su reunión de 15 de junio de 2018. Dichas Cuentas Anuales consolidadas corresponden al ejercicio de un mes cerrado el día 31 de diciembre de 2017, estando extendidos en 62 hojas incluida esta de papel ordinario (1 de estado de situación financiera consolidado, 1 estado del resultado integral consolidado, 1 de estado de cambios en el patrimonio neto, 1 del estado de flujos de efectivo, 55 de la memoria consolidada, 1 del Anexo I, 4 del informe de gestión y 1 de la declaración de responsabilidad de los administradores y 1 de la diligencia), visadas todas ellas por la secretaria del Consejo de Administración y firmando en esta última.

De todo ello doy Fe.

Madrid, 15 de junio de 2018.



Dña. Maria José Zueco Peña

Secretario del Consejo

ANEXO V Cuentas anuales consolidadas junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2018

Torimbia, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 e Informe de Gestión Consolidado, junto con el Informe de Auditoría Independiente

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

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

A los accionistas de Torimbia, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Torimbia, S.A. (Sociedad Dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018 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 2018, 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 2018, la cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable total de 113,9 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 2018 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	**Procedimientos aplicados en la auditoría**
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.	• 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 7 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 2018, 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 2018 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

29 de marzo de 2019



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.

Torimbia, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 conforme a las Normas Internacionales de información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea e Informe de Gestión Consolidado

TORIMBIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE:		**118.836**	**137.629**
Inmovilizado intangible-		**2**	**-**
Otro inmovilizado intangible		2	-
Inmovilizado material-	**Nota 6**	**1.271**	**1.274**
Terrenos y construcciones		1.212	1.228
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		59	46
Inversiones inmobiliarias	**Nota 7**	**113.929**	**112.084**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-	**Nota 9.3**	**410**	**130**
Inversiones en empresas asociadas		410	130
Inversiones financieras a largo plazo-	**Nota 9.1**	**2.339**	**23.187**
Instrumentos de patrimonio		1.014	1.068
Préstamos y cuentas a cobrar no disponibles para negociación		1.325	22.119
Activos por impuesto diferido	**Nota 14.2.a**	**885**	**954**
ACTIVO CORRIENTE:		**26.511**	**72.928**
Existencias	**Nota 10**	**474**	**481**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		**383**	**295**
Clientes por ventas y prestación de servicios		292	165
Administraciones Públicas deudoras	Nota 14.1	44	66
Clientes empresas del grupo y asociadas	Nota 18.2	13	7
Otros deudores		34	57
Inversiones en empresas vinculadas	**Nota 18.2**	**-**	**1.338**
Inversiones financieras a corto plazo	**Nota 9.2**	**3.928**	**33.084**
Otros activos corrientes		**6**	**21**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**Nota 11**	**21.720**	**37.709**
TOTAL ACTIVO		**145.347**	**210.557**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2018	31/12/2017
PATRIMONIO NETO:	**Nota 12**	**49.270**	**106.202**
FONDOS PROPIOS		**50.498**	**107.381**
Capital social		**15.357**	**15.357**
Reservas de la Sociedad Dominante		**38.003**	**51.950**
Reservas en sociedades consolidadas por integración global y puesta en equivalencia		**1.880**	**1.935**
Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante		**(8.988)**	**(8.988)**
Resultado consolidado del ejercicio		**4.246**	**47.127**
AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-		**(1.228)**	**(1.179)**
Activos financieros disponibles para la venta	**Nota 9.1**	**(1.228)**	**(1.179)**
PASIVO NO CORRIENTE:		**94.227**	**99.700**
Provisiones no corrientes	**Nota 22**	**2.952**	**3.453**
Deudas a largo plazo-	**Nota 13.1**	**89.401**	**94.314**
Deudas con entidades de crédito		87.821	92.779
Otros pasivos financieros		1.580	1.535
Otros pasivos no corrientes		**2**	**4**
Pasivo por impuestos diferido	**Nota 14.2.b**	**1.872**	**1.929**
PASIVO CORRIENTE:		**1.850**	**4.655**
Provisiones corrientes	**Nota 22**	**-**	**173**
Deudas a corto plazo-	**Nota 13.1**	**1.057**	**1.035**
Deudas con entidades de crédito		1.003	1.003
Otros pasivos financieros		54	32
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		**789**	**3.440**
Acreedores comerciales		542	1.169
Administraciones Públicas acreedoras	Nota 14.1	247	763
Acreedores empresas del grupo y asociadas	Nota 18.2	-	8
Otros acreedores		-	1.500
Otros pasivos corrientes		**4**	**7**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**145.347**	**210.557**

Las Notas 1 a 23 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018.

TORIMBIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2018	31/12/2017
OPERACIONES CONTINUADAS -			
Importe neto de la cifra de negocios	**Nota 17.1**	**9.590**	**830**
Otros ingresos de explotación		**379**	**16**
Variación de existencias de productos terminados y en curso de producción	**Nota 10**	**(4)**	**-**
Gastos de personal	**Nota 17.3**	**(1.595)**	**(673)**
Otros gastos de explotación:	**Nota 17.4**	**(3.192)**	**(1.029)**
Otros gastos de gestión corriente		(3.167)	(1.029)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Notas 17.4 y 22	(25)	-
Dotación a la amortización	**Notas 6 y 7**	**(4.033)**	**(336)**
Reversión neta y resultado por enajenaciones de activos	**Notas 6 y 7**	**5.587**	**-**
Otros resultados		**77**	**49**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**6.809**	**(1.143)**
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	**Nota 9.3**	**280**	**(56)**
Ingresos financieros	**Nota 17.2.a**	**267**	**29**
Gastos financieros	**Nota 17.2.b**	**(2.667)**	**(317)**
Diferencias de cambio, neto		**92**	**(29)**
Variación del valor razonable en instrumentos financieros:		**(589)**	**-**
Derivados	Nota 13.3	(589)	-
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros:		**110**	**48.525**
Deterioro y pérdidas	Nota 9.1	110	48.525
RESULTADO FINANCIERO		**(2.507)**	**48.152**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**4.302**	**47.009**
Impuesto sobre Sociedades	**Nota 14.3**	**(56)**	**(12)**
Resultado del ejercicio procedente de actividades continuadas		**4.246**	**46.997**
OPERACIONES INTERRUMPIDAS -			
Resultado del ejercicio procedentes de operaciones interrumpidas neto de impuestos	**Nota 19**	**-**	**130**
Ajustes por cambio de valor	**Nota 9.1**	**(49)**	**(3)**
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(49)	(3)
Resultado integral total:		**4.197**	**47.124**
Resultado del ejercicio atribuible a-			
Socios de la Sociedad Dominante		4.246	47.127
Resultado integral atribuible a-			
Socios de la Sociedad Dominante		4.197	47.124

Las Notas 1 a 23 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 2018.

TORIMBIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2018

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**	**59.060**	**(1.176)**	**57.884**
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	47.127	47.127	(3)	47.124
Aplicación del resultado	-	-	1.564	4.545	162	-	(6.271)	-	-	-
Variación del perímetro de consolidación (activos no corrientes disp vta)	-	-	5.526	(5.526)	-	-	-	-	-	-
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)	-	-	-
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**

Las Notas 1 a 23 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 2018.

TORIMBIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2018

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio terminado el 31/12/2018 (12 meses)	Ejercicio terminado el 31/12/2017 (1 mes)
ACTIVIDADES CONTINUADAS -			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		**(12.392)**	**(448)**
Resultado consolidado antes de impuestos		**4.302**	**47.009**
Ajustes al resultado-		901	(47.821)
Amortizaciones del inmovilizado	**Notas 6 y 7**	4.033	336
Variación de provisiones por operaciones comerciales	**Notas 17.4 y 22**	(77)	-
Variación de otras provisiones	**Notas 17.4 y 22**	25	(5)
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de activos	**Notas 6 y 7**	(5.587)	-
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de instrumentos financieros	**Nota 5**	(110)	(48.525)
Ganancias/Pérdidas de entidades valoradas por el método de la participación		(280)	56
Ingresos financieros	**Nota 17.2.a**	(267)	(29)
Gastos financieros	**Nota 17.2.b**	2.667	317
Diferencias de cambio		(92)	29
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	**Nota 13**	589	-
Imputación subvenciones			
Variación neta en los activos/pasivos-		**(14.886)**	**608**
(Aumento)/Disminución de existencias	**Nota 10**	4	-
(Aumento)/Disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		(70)	8
(Aumento)/Disminución de otros activos corrientes		3	195
(Aumento)/Disminución de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		(1.730)	405
(Aumento)/Disminución de otros pasivos corrientes y no corrientes		(13.093)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		**(2.709)**	**(244)**
Pagos de intereses		(2.174)	(245)
Cobros de intereses		19	1
Impuestos sobre las ganancias cobrados / (pagados)	**Nota 14**	(554)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		**51.413**	**78.689**
Inversiones-		**(1.017)**	**(18.633)**
Empresas del Grupo y asociadas	**Nota 18**	-	(16.033)
Activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias		(54)	-
Inversiones financieras	**Nota 9**	(963)	(2.600)
Desinversiones-		**52.430**	**97.322**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	**Nota 5**	30.434	89.902
Inversiones financieras		1.127	7.000
Activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias	**Nota 5**	5	420
Empresas del Grupo y asociadas	**Nota 18**	20.864	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		**(55.044)**	**(46.183)**
Pagos por instrumentos de patrimonio -		**(49.515)**	-
Pago de dividendos	**Nota 18**	(49.515)	-
Variaciones en-		**(5.529)**	**(46.183)**
Otros pasivos no corrientes		(500)	-
Deudas con entidades de crédito	**Nota 13.1**	(4.450)	(46.183)
Otros pasivos financieros	**Nota 13.1**	(688)	-
Empresas del Grupo y asociadas	**Nota 18**	109	-
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		**34**	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN BRUTA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES POR OPERACIONES CONTINUADAS		**(15.989)**	**6.756**
ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS -			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN POR OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	1.190
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN POR OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	(1.479)
AUMENTO/DISMINUCIÓN BRUTA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES POR OPERACIONES INTERRUMPIDAS		**0**	**(289)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		**37.709**	**5.940**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**21.720**	**37.709**

Las Notas 1 a 23 de la memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018.

Torimbia, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del
Ejercicio 2018

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, 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 por la actual (véase Nota 1.2). 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.

Con fecha de 20 de diciembre de 2017 la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad Dominante aprobó el cambio de la fecha de cierre del ejercicio social al 31 de diciembre, con la consiguiente modificación de los estatutos sociales de la Sociedad Dominante. Así, el estado del resultado integral consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 refleja las operaciones del ejercicio anual (doce meses), en tanto que el estado del resultado integral consolidado correspondiente al ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 refleja las operaciones realizadas por el Grupo en el período de un mes iniciado el 1 de diciembre y terminado el 31 de diciembre de 2017.

1.2. Fusiones

Ejercicios anteriores -

Con fecha 30 de junio de 2017, la Sociedad Dominante, siendo el Socio Único de Bricsnet Ibérica, S.L. (Sociedad unipersonal) aprobó la fusión por absorción de ésta por parte de la Sociedad Dominante en los términos estrictos fijados en el proyecto de fusión por absorción suscrito por los Consejos de Administración de ambas Sociedades de fecha 29 de junio de 2017.

Con fecha 12 de septiembre de 2017 la fusión fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con efectos contables desde el 1 de diciembre de 2016. Como consecuencia de dicha inscripción, la sociedad absorbida Bricsnet Ibérica, S.L. (Sociedad unipersonal) quedó extinguida pasando a integrar sus activos y pasivos en la Sociedad Dominante.

La fusión se llevó a cabo de conformidad con lo establecido en el artículo 49.1.4º por remisión del artículo 52 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de sociedades mercantiles mediante la absorción de Bricsnet Ibérica, S.L. (Sociedad Unipersonal) por parte de la Sociedad Dominante Torimbia, S.A. (sociedad absorbente), con extinción vía disolución sin liquidación de la absorbida y transmisión en bloque de todo el patrimonio de la primera a la segunda que adquirió, por sucesión universal, sus derechos y obligaciones.

A la fusión por absorción de Bricsnet Ibérica, S.L. (Sociedad Unipersonal) por parte de la Sociedad Dominante no correspondió ninguna ecuación de canje, ya que Torimbia, S.A. poseía el 100% de la participación en el capital social de Bricsnet Ibérica, S.L. (Sociedad Unipersonal).

Los activos adquiridos y los pasivos asumidos por la sociedad absorbente fueron valorados al valor contable que tenían en el grupo consolidado, en consecuencia, no se incorporaron a los libros de contabilidad del Grupo bienes por valor diferente al que figuraban en los libros del Grupo consolidado.

Con fecha 11 de octubre de 2016, el Accionista Único de Inmolevante, S.A.U. (sociedad absorbente) y la Junta General de Socios de Torimbia, S.L. (sociedad absorbida) aprobaron la fusión por absorción de esta segunda por parte de la primera en los términos estrictos fijados en el proyecto de fusión por absorción suscrito por los Consejos de Administración de las mismas, con fecha 30 de agosto de 2016.

La fusión se llevó a cabo de conformidad con lo establecido en el artículo 49.1.4º por remisión del artículo 52 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de sociedades mercantiles mediante la absorción de Torimbia, S.L. por Inmolevante, S.A.U. (sociedad absorbente), con extinción vía disolución sin liquidación de la absorbida y transmisión en bloque de todo el patrimonio de la primera a la segunda que adquirió, por sucesión universal, sus derechos y obligaciones. La estructura elegida fue, por tanto, la denominada "fusión inversa", que se caracteriza por ser la filial la que absorbe a la matriz.

A la fusión por absorción de Torimbia, S.L. por parte de Inmolevante, S.A.U. no correspondió ninguna ecuación de canje, ya que Torimbia, S.L. poseía el 100% de la participación en el capital social de Inmolevante, S.A.U., por lo que esta última no modificó su capital social. La información requerida por la legislación vigente referente a esta fusión, se detalla en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2016 de Torimbia, S.A.

Torimbia, S.L. (posteriormente absorbida por Inmolevante, S.A.) realizó, en el ejercicio 2011, una ampliación de capital social con prima de asunción por un importe de 56,6 millones de euros, instrumentada a través de una aportación no dineraria de las participaciones que ostentaban los socios en otras sociedades. Posteriormente, con fecha 16 de julio de 2012 se acordó la fusión por absorción de Torimbia, S.L con algunas de las sociedades aportadas. Como consecuencia de la fusión y conforme a lo establecido en el artículo 26 de la Ley de Modificaciones Estructurales de las sociedades mercantiles, se redujo el capital social de Torimbia, S.L en 865 miles de euros, debido a las participaciones de Torimbia, S.L que poseían algunas de las sociedades absorbidas. La información requerida por la legislación vigente referente a esta fusión, se detalla en las cuentas anuales del ejercicio 2012 de Torimbia, S.L.

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, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, 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 27 de marzo de 2019.

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, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2018 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 2018 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, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante con fecha 25 de junio de 2018.

2.3 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido formuladas por los administradores de Torimbia, S.A. en su reunión de Consejo celebrada el 27 de marzo de 2019 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 2018 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 2018, iniciado el 1 de enero de 2018 y terminado el 31 de diciembre de 2018 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2018, 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 2018:

Normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014) y sus clarificaciones	Nueva norma de reconocimiento de ingresos, sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en las cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tienen cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros	Permite a las entidades bajo el alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 con ciertas excepciones ("overlay approach") o su exención temporal.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de enero de 2018
CINIIF 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera	Esta interpretación establece la "fecha de transacción" a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018

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.

NIIF 9 "Instrumentos financieros"

Con fecha 1 de enero de 2018 se ha producido la entrada en vigor de la NIIF 9 Instrumentos financieros, que sustituye a la NIC 39. Esta norma sustituye a la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y valoración. En la NIIF 9 se recogen directrices revisadas sobre la clasificación y valoración de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias para el cálculo del deterioro del valor de activos financieros, así como nuevos requisitos generales a efectos de la contabilidad de coberturas. También prolonga la directriz sobre el reconocimiento y la baja en cuentas de los instrumentos financieros derivada de la NIC 39.

Como resultado de la adopción inicial de la NIIF 9, no se han producido impactos ni cambios significativos.

NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes"

La NIIF 15 es la nueva norma emitida por el IASB para el reconocimiento de ingresos. Esta norma reemplaza a la NIC 18 "Ingresos" y la NIC 11 "Contratos de construcción", así como a las interpretaciones de las normas antes mencionadas. La nueva norma se basa en que el ingreso se debe reconocer cuando el control del bien o servicio distinto es transferido al cliente, así que esta noción de control reemplaza la noción existente de riesgos y beneficios.

La norma presenta un único modelo integral para la contabilización de ingresos procedentes de contratos con clientes. Dicho modelo integral introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos: (1) identificación del contrato; (2) identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato; (3) determinación del precio de la transacción; (4) asignación del precio de la transacción a cada obligación de desempeño recogida en el contrato; y (5) reconocimiento del ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño. Además, se incrementan los desgloses a incluir dentro de las cuentas anuales consolidadas.

Como resultado de la adopción inicial de la NIIF 15, no se han producido impactos ni cambios significativos en sus políticas de reconocimiento de ingresos. Los desgloses requeridos por la norma se muestran en la Nota 17.1.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de elaboración de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones 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:

Normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 16 Arrendamientos	Sustituirá a la NIC 17 y a las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el estado de situación financiera consolidado todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa	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 (pendiente de adopción en UE) (*)
Mejoras a las NIIF Ciclo 2015-2017	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de enero de 2019 (pendiente de adopción en UE) (*)
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 (pendiente de adopción en UE) (*)
Modificaciones a la NIIF 3 Definición de negocio	Clarificaciones a la definición de negocio.	1 de enero de 2019 (pendiente de adopción en UE) (*)
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 (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.

(**) La fecha de primera aplicación de esta norma está siendo revisada por el IASB, y es posible que se retrase al 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, se estima que estas normas no tendrán un impacto significativo.

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 Información referida al ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017

Tal y como se indica en la Nota 1, la Sociedad Dominante modificó su fecha de cierre, pasando a ser el 31 de diciembre de cada año, en vez del 30 de noviembre, como venía siendo hasta el cierre del ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017. Por este motivo, el estado del resultado integral consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado correspondientes al ejercicio 2018 reflejan las operaciones realizadas por el Grupo durante el año 2018 (12 meses), frente al ejercicio de un mes reflejado en el estado del resultado integral consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

Estas circunstancias deben tenerse en cuenta para una adecuada interpretación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

2.6 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.

2.7 Principios de consolidación aplicados

2.7.1 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 2018 y al 31 de diciembre de 2017, 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.

2.7.2 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 2018, el Grupo registra una única participación contabilizada por el método de la participación por importe de 410 miles de euros registrados bajo el epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas no corrientes" (véanse Notas 2.7.3 y 9.3).

2.7.3 Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2018 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del grupo consolidado, siendo las producidas en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 las siguientes:

Con fecha 19 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante, procedió a la venta de las acciones y participaciones sociales de las sociedades dependientes pertenecientes al segmento de estaciones de servicio a Disa Península, S.L. (Sociedad Unipersonal).

La relación de las sociedades dependientes incluidas en este acuerdo es la siguiente:

- Lorusa, S.L.U
- Honorio Fernández, S.L.U.
- Lubexpres, S.A.U.
- Andrín, S.L.U.
- Arintea, S.L.U.
- Carburantes Anicar, S.L.U.
- Carburantes San Juan de Aznalfarache, S.L.U.
- Gesa Carburantes, S.L.U.
- Verdemonte, S.A.U.

La venta de estas sociedades no tuvo impacto patrimonial alguno, habiéndose reclasificado las reservas generadas por las citadas sociedades a reservas de la Sociedad Dominante (véase Nota 12.3)

2.7.4 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.

2.8 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 2018 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:	**4.389**
Distribución:	
Otras reservas	**878**
Dividendo	**3.511**

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 minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.3.

Con motivo de la transición a las NIIF, el Grupo revalorizó en base a tasaciones de un experto independiente determinadas construcciones pertenecientes a varias sociedades del Grupo, por un importe total de 54 millones de euros. El coste revalorizado de dichos terrenos se consideró como coste de referencia en la transición a las NIIF, siguiendo el Grupo el criterio de no revalorizar posteriormente ninguno de los bienes del inmovilizado material en los posteriores cierres contables.

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%
Elementos de transporte	16%

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 de un año terminado el 31 de diciembre de 2018 y de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017, 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 actuasen 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 ha comunicado 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 2018 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 2018 y al 31 de diciembre de 2017, 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 Activos no corrientes mantenidos para la venta

De acuerdo con la NIIF 5 "Activos mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas", se clasifica un activo o grupo de elementos enajenables como mantenidos para la venta cuando su importe en libros se espera recuperar fundamental a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado.

El activo debe estar disponible, para su venta inmediata, sujeto exclusivamente a los términos usuales y habituales para la venta del activo o del grupo enajenable de activos y de los pasivos asociados y su venta debe ser altamente probable. Se considera altamente probable cuando existe un compromiso por un plan para vender el activo o grupo de activos y se ha iniciado de forma activa un programa para encontrar comprador. Además, se espera que la venta quede cualificada para su reconocimiento completo dentro del año siguiente a la fecha de clasificación.

Estos activos se valoran por el menor entre su valor contable o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance de situación se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida del estado del resultado integral consolidado que corresponda según su naturaleza.

4.16 Operaciones interrumpidas

Una operación interrumpida es todo componente del grupo que ha sido enajenado o se ha dispuesto de él por otra vía, o bien que ha sido clasificado como mantenido para la venta y, entre otras condiciones, representa una línea de negocio o un área significativa que puede considerarse separada del resto.

Para este tipo de operaciones, el grupo incluye dentro del estado del resultado integral consolidado y en una única partida denominada "Resultado del ejercicio procedente de las operaciones interrumpidas neto de impuestos", tanto el resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas como el resultado después de impuestos reconocido por la valoración a valor razonable menos los costes de venta o bien por la enajenación o de los elementos que constituyen la actividad interrumpida.

Adicionalmente, cuando se clasifican operaciones como interrumpidas, el grupo presenta en la partida contable mencionada anteriormente el importe del ejercicio precedente correspondiente a las actividades que tengan el carácter de interrumpidas en la fecha de cierre del ejercicio al que corresponden las cuentas anuales consolidadas.

4.17 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:

a. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

b. 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.

c. 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.

d. 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.

4.18 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. Activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta

Con fecha 28 de julio de 2017, la Sociedad Dominante llegó a un acuerdo de venta por el 100% de las acciones y participaciones sociales en las sociedades comercializadoras de carburante que poseía con Disa Península, S.L. (Sociedad Unipersonal). Como consecuencia de este acuerdo, los administradores de la Sociedad decidieron clasificar dichas inversiones como activos mantenidos para la venta al 30 de noviembre de 2017. Con fecha 19 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante formalizó la compraventa de dichas acciones y participaciones, quedando sujeta la operación a determinados hitos que se han cumplido finalmente con fecha 14 de marzo de 2018.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 ha sido el siguiente:

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**

31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros		
	Saldo a 30/11/2017	**Adiciones / Dotaciones**	**Saldo a 31/12/2017**
Coste:			
Terrenos y construcciones	1.623	-	1.623
Instalaciones técnicas y maquinaria	280	-	280
Otro inmovilizado material	248	-	248
	2.151	**-**	**2.151**
Amortización acumulada:			
Terrenos y construcciones	(394)	(1)	(395)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(244)	(1)	(245)
Otro inmovilizado material	(237)	-	(237)
	(875)	**(2)**	**(877)**
Valor neto	**1.276**		**1.274**

Al 31 de diciembre de 2018, 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 2018 asciende a 1.209 miles de euros, y garantiza préstamos hipotecarios del Grupo (véanse Notas 13.1 y 15). El valor neto contable de los terrenos asciende a 1.201 miles de euros al 31 de diciembre de 2018.

El valor razonable de las oficinas de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2018, calculado sobre la base de la tasación realizada por Ibertasa, S.A. de fecha 30 de noviembre de 2018 utilizando el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja, es superior a su valor neto contable.

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

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo estaba utilizando elementos del inmovilizado material que se encontraban totalmente amortizados según el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	**31/12/2018**
Construcciones	6	6
Otras instalaciones	231	231
Mobiliario	84	84
Equipos de proceso de información	125	109
Elementos de transporte	26	-
Total	**472**	**430**

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 ha sido el siguiente:

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**

31 de diciembre de 2017:

	Miles de euros		
	Saldo al 30/11/2017	**Adiciones / Dotaciones**	**Saldo al 31/12/2017**
Coste:			
Terrenos	84.408	-	84.408
Construcciones	140.992	-	140.992
	225.400	**-**	**225.400**
Amortización acumulada:			
Construcciones	(33.772)	(334)	(34.106)
Deterioro	(79.210)	-	(79.210)
Valor neto	**112.418**	**(334)**	**112.084**

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018 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 los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se han producido adiciones ni bajas significativas.

Al 31 de diciembre de 2018 existen elementos de inversiones inmobiliarias con un valor neto contable de 113.929 miles de euros en garantía de préstamos hipotecarios (véanse Notas 13.1 y 15).

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	
	31/12/2017	**31/12/2018**
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 2018, calculadas sobre la base de tasaciones realizadas por Sociedad de Tasación, S.A. e Ibertasa, S.A., utilizando el método comparativo de mercado, el descuento de flujos de caja y el valor real de transacción asciende a 153.185 miles de euros. En este sentido, el Grupo ha registrado, durante el ejercicio 2018 reversión neta de deterioro de las inversiones por importe de 5.587 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.	30/11/2018
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	Ibertasa, S.A	30/11/2018
Local comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	Ibertasa, S.A	30/11/2018
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2018
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2018
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2018

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

En el ejercicio 2018 los ingresos derivados de rentas provenientes del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 9.590 miles de euros, siendo 830 miles de euros en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 (véase Nota 17.1), encontrándose la práctica totalidad de los inmuebles arrendados. Asimismo, los gastos de explotación directos derivados de reparaciones de dichas inversiones inmobiliarias ascendieron, en el ejercicio 2018 y en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 a 548 y 126 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 13.1), 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, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 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 ha recibido, 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 cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 el Grupo tenía inversiones inmobiliarias que se encontraban totalmente amortizadas por importe de 412 miles de euros.

8. Arrendamientos

El Grupo tiene arrendadas las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 7 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 2018 y 2017 son los siguientes:

Arrendamientos Operativos	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
Cobros mínimos futuros	31/12/2017	31/12/2018
Menos de un año	8.696	7.064
Entre uno y cinco años	28.429	24.812
Más de cinco años	28.758	23.655
	65.883	**55.531**

El grupo, en posición de arrendatario, tenía suscritos los siguientes contratos de arrendamiento al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018:

	Arrendador	Vencimiento	Renta anual vigente (Miles de Euros)
Garajes Paseo Pintor Rosales, Madrid.	Comunidad de Propietarios	Mensual	10
Almacén Public Storage, EEUU	Public Storage	Anual	6

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 los gastos derivados de los contratos de arrendamiento suscritos por el Grupo en posición de arrendatario han ascendido a 20 miles de euros.

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, el Grupo tiene comprometidos con los arrendadores alquileres por un importe de 10 miles de euros para el año 2019, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

9. Inversiones financieras no corrientes y corrientes

9.1 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente (en miles de euros):

Clases / Categorías	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
	Instrumentos de Patrimonio		Otros activos financieros		Total	
	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018
Activos disponibles para la venta	1.068	1.014	-	-	1.068	1.014
Imposiciones a plazo fijo	-	-	1.292	-	1.292	-
Depósitos y fianzas a largo plazo	-	-	1.409	1.325	1.409	1.325
Créditos con accionistas (Nota 18)	-	-	19.311	-	19.311	-
Créditos con empresas asociadas (Nota 18)	-	-	107	-	107	-
Total	**1.068**	**1.014**	**22.119**	**1.325**	**23.187**	**2.339**

Activos disponibles para la venta -

El Grupo mantiene inversiones denominadas en dólares estadounidenses 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 del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Productos contratados por Torimbia, S.A.:		
MS Real Estate Special Situation Fund III – Series 1.2R	317	302
MS CDH China Fund III Feder	83	30
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.U.:		
China Real State Development, Llc	14	14
Citigroup Venture Capital Ltd	35	(3)
Trust Opportunity Int Ltd C A	19	3
Trust Opportunity Int Ltd C B	6	6
Trust Opportunity US Holding Co Cayman	13	3
Europe Enterprise I Ltd	66	212
CPI Capital Partners Europe LP CI C	401	247
European Strategic Office Portfolio Int	15	13
Apax Europe VII B LP	1.410	1.407
Total	**2.379**	**2.234**

El movimiento de los cambios de valor razonable que se han registrado en este epígrafe durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido las siguientes:

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, 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)**

Ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros		
	Valor Razonable al Inicio del Ejercicio	**Adiciones / Bajas** -	**Valor Razonable al Final del Ejercicio**
Productos contratados por Torimbia, S.A.	(40)	-	(40)
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.	(1.267)	(4)	(1.271)
	(1.307)	**(4)**	**(1.311)**

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, se enajenaron parcialmente dichos fondos, resultando un beneficio neto de 110 miles de euros que se registraron en la cuenta "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" del estado del resultado integral consolidado. Durante el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 no se han producido enajenaciones de fondos.

Imposiciones a plazo fijo a largo plazo -

El Grupo no registra al 31 de diciembre de 2018 ninguna imposición a plazo fijo a largo plazo. A fecha de 31 de diciembre de 2017 el Grupo mantenía dos imposiciones a plazo fijo por importe de 1.250 y 300 miles de dólares estadounidenses respectivamente, habiéndose traspasado la primera de ellas a corto plazo y cancelado la segunda durante el ejercicio 2018.

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 8) los cuáles han sido entregados en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad Autónoma en la que la Sociedad Dominante desarrolla su actividad.

9.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente (en miles de euros):

Clases / Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Créditos a empresas		Otros activos financieros		Total	
	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018
Imposiciones a plazo fijo	-	-	2.600	3.878	2.600	**3.878**
Otros	30.434	-	50	50	30.484	**50**
Total	**30.434**	**-**	**2.650**	**3.928**	**33.084**	**3.928**

Imposiciones a plazo fijo-

En este epígrafe el Grupo registra, por un lado, un depósito mantenido con Caixabank, S.A. por importe de 2.306 miles de euros, con vencimiento 27 de julio de 2019 que devenga un tipo de interés fijo anual del 0%, dicho depósito está pignorado en garantía de un aval, en cumplimiento de obligaciones de la Sociedad Dominante por la venta de las acciones y participaciones de las sociedades comercializadoras de carburante en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017. Y, por otro lado, una imposición a plazo fijo de importe 1.800 miles de dólares estadounidenses, con vencimiento el 25 de julio de 2019 que devenga un tipo de interés fijo anual del 1,6%.

Créditos a empresas-

El Grupo registraba 30.434 miles de euros al 31 de diciembre de 2017, que correspondían en su totalidad a diferentes créditos pendientes de cobro por parte de la Sociedad Dominante en relación con la venta de las acciones y participaciones de las sociedades comercializadoras de carburante, que a fecha de cierre del ejercicio 2017 estaban sujetos al cumplimiento de ciertos hitos. Con fecha 14 de marzo de 2018, dichos hitos se han cumplido y la Sociedad Dominante ha recibido los importes de dichos créditos en efectivo, por el importe por el que se presentaban en el balance al 31 de diciembre de 2017 adjunto.

9.3 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:

31 de diciembre de 2018:

	Miles de Euros		
	31/12/2017	**Participación en resultados sociedades puestas en equivalencia**	**31/12/2018**
Thinkproject Iberia, S.L.	**130**	280	**410**

31 de diciembre de 2017:

	Miles de Euros		
	30/11/2017	**Participación en resultados sociedades puestas en equivalencia**	**31/12/2017**
Thinkproject Iberia, S.L.	**186**	(56)	**130**

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantiene una participación del 49% de las participaciones sociales de la sociedad. Las principales magnitudes al 31 de diciembre de 2018 de esta sociedad se indican en el Anexo I.

El Grupo mantenía al 31 de diciembre de 2017 préstamos a Thinkproject Iberia, S.L. por un importe nominal de 100 miles de euros, así como sus intereses capitalizados, que al cierre del ejercicio 2018 han sido cancelados en su totalidad (véase Nota 18.2).

10. Existencias

La composición de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	**31/12/2018**
Terrenos no urbanizados	327	324
Plazas de garaje	150	149
Anticipo a proveedores	4	1
Total	**481**	**474**

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 2018. Adicionalmente, el Grupo tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetas las existencias.

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que la cobertura de estas pólizas se considera suficiente para garantizar la recuperabilidad de sus valores contables.

11. Tesorería

El importe registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 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 2018 no existen restricciones a la disponibilidad de la tesorería del Grupo adicionales a las especificadas por el contrato de financiación (véanse Notas 12.2 y 13.1)

El detalle de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	**31/12/2018**
Bancos	37.709	21.720
Total	**37.709**	**21.720**

12. Patrimonio neto consolidado y fondos propios

12.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2018 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, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos, estando la totalidad de las acciones 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 Dominante y las citadas entidades financieras el día 22 de diciembre de 2017.

Al 31 de diciembre de 2018 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

12.2 Reserva legal y otras reservas

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

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

Existen restricciones a la distribución de dividendos en relación al contrato de financiación firmado por la Sociedad Dominante con fecha 22 de diciembre de 2017, relacionadas con el valor de los inmuebles en relación con la deuda dispuesta en cada cierre de ejercicio, así como sujeto a que se mantenga un saldo mínimo determinado en las cuentas de tesorería, junto con otras condiciones relacionadas con el cumplimiento de ratios financieros (véase Nota 13.1).

12.3 Reservas en sociedades consolidadas

La composición del epígrafe "Reservas en sociedades consolidadas" al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	**31/12/2018**
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	1.773	1.774
Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	162	106
Total reservas de consolidación	**1.935**	**1.880**

El movimiento del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, se ha debido principalmente a la distribución de los resultados de las sociedades dependientes del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017.

12.4 Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante

El Grupo posee al 31 de diciembre de 2018 participaciones propias por un importe de 8.988 miles de euros, como consecuencia de la autocartera que poseen la Sociedad Dominante y Corporación Mercantil, S.A. según el detalle el siguiente:

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

12.5 Ajustes por cambio de valor

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

	Miles de Euros	
	31/12/2017	**31/12/2018**
Activos disponibles para la venta (Nota 9.1)	(1.179)	(1.228)
	(1.179)	**(1.228)**

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.

13. Deudas (largo y corto plazo)

13.1 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 2018 y 2017 es el siguiente:

Clases / Categorías	Miles de euros					
	Instrumentos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros		Total	
	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar	92.779	87.821	-	-	92.779	87.821
Depósitos y fianzas recibidos	-	-	1.535	1.580	1.535	1.580
Total largo plazo	**92.779**	**87.821**	**1.535**	**1.580**	**94.314**	**89.401**
Débitos y partidas a pagar	1.003	1.003	-	-	1.003	1.003
Depósitos y fianzas recibidos	-	-	32	54	32	54
Total corto plazo	**1.003**	**1.003**	**32**	**54**	**1.035**	**1.057**
Total	**93.782**	**88.824**	**1.567**	**1.634**	**95.349**	**90.458**

Deudas con entidades de crédito -

La composición de las deudas con entidades de crédito a largo y a corto plazo 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

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	
Torimbia, 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**	

31 de diciembre de 2017

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha Concesión / Novación	Fecha Límite Vencimiento	Miles de Euros				Garantía Hipotecaria
				Nominal Dispuesto	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Torimbia, S.A.:								
Banca March, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	40.000	422	39.600	**40.022**	Sí
Caixabank, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	55.000	581	54.450	**55.031**	Sí
Gastos de apertura				-	-	(500)	**(500)**	No
Derivados				-	-	(771)	**(771)**	No
Total al 31 de diciembre de 2017				**95.000**	**1.003**	**92.779**	**93.782**	

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 2018 y 2017 es el siguiente:

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**

(*) 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 de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 -

	Miles de euros					
	2018 (*)	2019	2020	2021	2022 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	1.003	950	950	950	89.929	93.782
Depósitos y fianzas recibidos	32	-	-	-	1.535	1.567
	1.035	**950**	**950**	**950**	**91.464**	**95.349**

(*) 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.

Durante el mes de diciembre de 2017, dentro del proceso de venta de la totalidad de las acciones y participaciones sociales que el Grupo poseía en sociedades comercializadoras de carburante, la Sociedad Dominante procedió a cancelar la totalidad de la financiación mantenida en dicha fecha por importe de 140.212 miles de euros, considerando el principal pendiente además de los intereses devengados durante los días correspondientes de diciembre. Asimismo, se cancelaron la totalidad de las garantías hipotecarias asociadas a la citada financiación que garantizaban las inversiones inmobiliarias del Grupo (Véase Nota 7).

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 6 y 7), así como prenda sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante, y de la sociedad dependiente Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal).

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 2018 la Sociedad Dominante ha cumplido con la totalidad de los ratios exigidos.

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

Los gastos financieros asociados a dicho préstamo durante el ejercicio 2018 han ascendido a 2.174 miles de euros, encontrándose al 31 de diciembre de 2018, 53 miles de euros pendientes de pago. Adicionalmente se han registrado 478 miles de euros en concepto de gastos financieros imputados conforme al criterio del coste amortizado (véase Nota 17.2.b).

La Sociedad Dominante ha amortizado principal durante el ejercicio 2018 un importe de 4.450 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2018, 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 7):

Garantía hipotecaria	Miles de euros			
	Entidad prestamista			
	Garantía hipotecaria Banca March (42,11%)	Garantía hipotecaria Caixabank (57,89%)	Nominal dispuesto	Vencimiento garantía
Inversiones Inmobilarias:				
Edificio Serrano 88	13.631	18.739	26.830	22/12/2022
Santa Engracia	783	1.076	1.541	22/12/2022
Hotel NH Palacio Conde de Tepa	8.563	11.772	16.855	22/12/2022
Hotel NH Paseo del Prado	7.825	10.757	15.401	22/12/2022
Hotel Urso	7.300	10.035	14.368	22/12/2022
Oficinas Goya 24	7.037	9.675	13.851	22/12/2022
Inmovilizado material:				
Local Pº Pintor Rosales 18	866	1.190	1.704	22/12/2022
Total al 31 de diciembre de 2018	**46.005**	**63.244**	**90.550**	

13.2 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 2018 y 2017 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 9.1).

13.3 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 nocional respectivamente. Los importes satisfechos como gastos y primas de apertura de dichos importes han ascendido a 771 miles de euros. Las variaciones de valor razonable que se han producido en el ejercicio 2018 han ascendido a 589 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 2018. No habiéndose producido variación alguna en dicho valor en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017.

13.4 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.

	31/12/2017	31/12/2018
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	13	11
Ratio de operaciones pagadas	13	16
Ratio de operaciones pendientes de pago	12	51
	Miles de Euros	
Total pagos realizados	3.216	5.754
Total pagos pendientes	920	542

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.

14. Administraciones Públicas y situación fiscal

14.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	31/12/2017	**31/12/2018**
Activos por impuesto diferido	954	885
Total saldos no corrientes	**954**	**885**
Hacienda Pública deudora por Impuesto de Sociedades	66	1
Retenciones y otros	-	43
Total saldos corrientes	**66**	**44**

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	31/12/2017	**31/12/2018**
Pasivo por impuesto diferido	1.929	1.872
Total saldos no corrientes	**1.929**	**1.872**
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y Retenciones	66	37
Hacienda Pública acreedora por IVA	99	135
Organismos de la Seguridad Social	13	14
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades	579	61
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	6	-
Total saldos corrientes	**763**	**247**

14.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

El movimiento experimentado en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 por los activos y pasivos por impuesto diferido es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Impuesto Diferido	
	Activos	**Pasivos**
Saldo al 30 de noviembre de 2017	**958**	**(1.934)**
Adiciones	-	5
Aplicaciones/ cancelaciones	(5)	-
Efecto impositivo en Patrimonio Neto	1	-
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)**

14.2.a) Activos por impuesto diferido

Activos por impuesto diferido registrados -

El detalle del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2017	**31/12/2018**
Gastos de amortización	417	376
Provisiones no deducibles y otros	3	3
Efecto impositivo por ajustes por cambios de valor	534	506
Total activos por impuesto diferido	**954**	**885**

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 2018 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	
	31/12/2017	**31/12/2018**
Gastos financieros no deducibles	33.246	34.264
Bases imponibles negativas	1.164	93
Total	**34.410**	**34.357**

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.

14.2.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:

	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 2018, se encuentra pendiente de aplicar la parte correspondiente a 32 años del beneficio extraordinario de "Construcciones".

14.3 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		
	31/12/2017	**Ejercicio 2018 Régimen general**	**Ejercicio 2018 Régimen SOCIMI**
Resultado contable antes de impuestos procedentes de actividades continuadas	47.009	185	4.117
Resultado contable antes de impuestos procedentes de actividades interrumpidas (Nota 19)	173	-	-
Resultado contable antes de impuestos de las sociedades consolidadas	**47.182**	**185**	**4.117**
Diferencias permanentes			
Gastos no deducibles	-	-	24
Ajustes de consolidación y otros (*)	55.283	-	-
Exención plusvalías Art. 21.3 Ley IS	(103.679)	-	-
Diferencias temporales			
Diferencias de amortización	32	-	383
Deducción gastos financieros	223	-	1.017
Reversión por menor deterioro imputable Hotel Prado	-	-	(383)
Otras provisiones no deducibles y otros	36	197	-
Base imponible previa	**(923)**	**382**	**5.158**
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(14)	-
Base imponible fiscal	**(923)**	**368**	**5.158**
Cuota al 0% (SOCIMI) y al 25% (general) (**)	56	(92)	-
Deducciones	(1)	(11)	-
Gasto por Impuesto corriente	**55**	**(92)**	**-**
Gasto por impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores	**-**	**36**	**-**
Total gasto por impuesto sobre sociedades	**55**	**(56)**	**-**

(*) Los ajustes de consolidación, que ascienden a 55.282 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 se consideran diferencias permanentes
(**) La base imponible agregada de las sociedades consolidadas a 31/12/2017 es negativa, sin embargo, la base imponible individual de Corporación mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal) es positiva en 52 miles de euros, y las bases imponibles de las sociedades que componen el segmento de estaciones de servicio generaron una base imponible de 172 miles de euros en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017.

Las diferencias permanentes del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 se debieron principalmente a la exención de la renta positiva por la transmisión de acciones o participaciones representativas de capital dado que el perceptor es un contribuyente del impuesto sobre Sociedades que tributa en España, de acuerdo con el artículo 21.3 de la Ley 27/2014 de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

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 (aplicado proporcionalmente a la duración del ejercicio en el caso del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017).

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, y de las inversiones inmobiliarias según el Real Decreto-ley 16/2013, que se realizará al 10% y por la reinversión de beneficios extraordinarios. (aplicado proporcionalmente a la duración del ejercicio en el caso del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017).

14.4 Desglose del gasto por Impuesto de Sociedades

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

	Miles de euros	
	31/12/17	31/12/18 (régimen general)
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	2	92
Por operaciones interrumpidas	43	-
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	10	(3)
Por operaciones interrumpidas	-	-
Ajustes de ejercicios anteriores y otros:		
Por operaciones continuadas	10	(33)
Por operaciones interrumpidas	-	-
Total gasto por impuesto	**55**	**56**

14.5 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.

Inspecciones finalizadas

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

Actas en conformidad

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

Actas en disconformidad

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

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

Reclamaciones administrativas sobre inspecciones finalizadas

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

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

En este sentido, el acta de inspección de los ejercicios 2010 y 2011 incluyó una propuesta de regularización de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2008 y 2009, con motivo de determinados deterioros de inversiones inmobiliarios y gastos imputados no deducibles por importe de 18.463.862 euros, que fue levantada en disconformidad, por lo que la Sociedad Dominante presentó recurso contra la citada acta de inspección. A la fecha de formulación de 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 el Grupo no ha registrado importe alguno de las actas levantadas en disconformidad.

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene sujetos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos 4 ejercicios fiscales. 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 del Grupo estiman han realizado las provisiones suficientes para cubrir los riesgos, que en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa al balance consolidado al 31 de diciembre de 2018 adjunto.

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

Garantías comprometidas

Al 31 de diciembre de 2018 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 6, 7 y 13.1) y, adicionalmente, el Grupo constituyó en el mes de diciembre de 2017 prendas de primer rango a las mencionadas entidades financieras sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler y sobre la totalidad de las acciones de la sociedad del Grupo Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal). Adicionalmente la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante se encuentran pignoradas en garantía del cumplimiento de la financiación del Grupo (véanse Nota 12.1 y 13.1).

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante mantiene un aval emitido por Caixabank, S.A. por importe de 2.306 miles de euros con vencimiento en el año 2022.

16. 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	
	31/12/2017	31/12/2018
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	511	520
Otras inversiones financieras (Nota 9.2)	1.292	1.572
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	712	62

17. Ingresos y gastos

17.1 Importe neto de la cifra de negocios

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Cifra de negocios inmobiliaria:		
Ingresos y servicios inmobiliaria (Nota 7)	830	9.590
	830	**9.590**

17.2 Ingresos y gastos financieros

a. Ingresos financieros:

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Intereses empresas vinculadas (Nota 18)	28	243
Intereses con terceros	1	24
	29	**267**

El importe registrado en este epígrafe del estado del resultado integral consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 corresponde, principalmente, a los ingresos financieros registrados por la Sociedad Dominante del Grupo en relación con los créditos concedidos a sus accionistas. Estos intereses, que se liquidan al tipo de interés legal del dinero vigente y al cierre del ejercicio se capitalizan como mayor importe del crédito concedido, han ascendido durante el ejercicio 2018 y el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 a 241 miles de euros y 27 miles de euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2018 todos los créditos concedidos a los accionistas se han cancelado en su totalidad (véase Nota 18).

b. Gastos financieros:

El detalle de este epígrafe estado del resultado integral consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	**31/12/2018**
Por deudas con terceros:		
Gastos financieros (Nota 13.1)	317	2.667
	317	**2.667**

Durante el mes de diciembre de 2017, dentro del proceso de venta de las acciones que el Grupo poseía en las sociedades participadas del segmento de negocio de estaciones de servicio, el Grupo procedió a cancelar todos los contratos de préstamo y demás productos financieros que mantenía hasta el momento con sus acreedores bancarios. Asimismo, en dicho mes, la Sociedad Dominante suscribió un nuevo acuerdo de financiación con las entidades bancarias Banca March, S.A. y Caixabank, S.A.

El importe total de la nueva deuda a valor nominal al 31 de diciembre de 2018 asciende a 90.550.000 euros. Los gastos financieros asociados a dicho préstamo registrados en la partida de gastos financieros por deudas con terceros han ascendido a 2.174 miles de euros en el ejercicio 2018 (53 miles de euros en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017), habiéndose registrado, además, 478 miles de euros en concepto de imputación al resultado de los gastos asociados a la apertura conforme al criterio del coste amortizado (véase Nota 13.1). Siendo 245 miles de euros el importe de los intereses devengados por los préstamos cancelados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 (véase Nota 13.1).

17.3 Gastos de personal

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	**31/12/2018**
Sueldos, salarios y asimilados	664	1.254
Indemnizaciones	-	179
Seguridad Social	9	158
Otras cargas sociales	-	4
	673	**1.595**

El número medio de personas empleadas por el Grupo, en el ejercicio 2018 y en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017, distribuido por sexos y categorías, ha sido el siguiente:

	Nº medio de personas empleadas					
	31/12/2017			31/12/2018		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	2	1	**3**	2	-	**2**
Administración	7	5	**12**	5	5	**10**
Producción	2	-	**2**	2	-	**2**
Nº medio de empleados	**11**	**6**	**17**	**9**	**5**	**14**

El número de personas empleadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, distribuido por categorías y por sexos ha sido el siguiente:

	Nº de personas empleadas					
	31/12/2017			31/12/2018		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	2	1	**3**	1	-	**1**
Administración	7	5	**12**	4	5	**9**
Producción	2	-	**2**	1	-	**1**
Empleados al cierre del ejercicio	**11**	**6**	**17**	**6**	**5**	**11**

Durante el ejercicio 2018 y en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 el Grupo no ha mantenido dentro de su plantilla a ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

Al 31 de diciembre de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estaba compuesto por 2 mujeres y 3 hombres.

17.4 Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado del ejercicio 2018 y del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Otros gastos de gestión corriente	1.029	3.167
Deterioro por operaciones comerciales	-	25
	1.029	**3.192**

Durante el ejercicio 2018 y en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017, 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	
	31/12/2017	31/12/2018
Servicios de auditoría	38	47
Otros servicios	346	211
Total servicios facturados	**384**	**258**

18. 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 el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 se recoge en la Nota 18.3.

18.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, cuyos efectos no han sido eliminados durante el proceso de consolidación, durante el ejercicio 2018 y en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros				
	31/12/2017		31/12/2018		
	Ingresos Financieros (Nota 17.2.a)	Otros Ingresos de Explotación	Ingresos Financieros (Nota 17.2.a)	Otros Ingresos de Explotación	Otros Gastos de Explotación
Sociedades vinculadas:					
Thinkproject Iberia, S.L.	1	1	2	10	-
Ballota Corp, S.L.U.	-	-	-	1	-
El Pescante Bajo, S.L.	-	-	-	2	-
Accionistas:					
Luis Fernández-Ordás Abarca	9	-	56	3	-
Javier Fernández-Ordás Abarca	5	-	42	5	-
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	4	-	41	-	-
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	9	-	102	-	(17)
	28	**1**	**243**	**21**	**(17)**

18.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas es el siguiente:	Miles de Euros	
	31/12/2017	**31/12/2018**
Créditos y cuentas a cobrar a largo plazo (Nota 9.1):		
Sociedades vinculadas:		
Thinkproject Iberia, S.L.	107	13
Accionistas:		
Luis Fernández-Ordás Abarca	4.422	-
Javier Fernández-Ordás Abarca	3.253	-
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	3.242	-
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	8.394	-
	19.418	**13**
Cuentas a cobrar		
Sociedades vinculadas:		
Thinkproject Iberia, S.L.	7	-
	7	-
Accionistas:		
Luis Fernández-Ordás Abarca	371	-
Javier Fernández-Ordás Abarca	364	-
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	284	-
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	319	-
	1.338	-
Cuentas por pagar:		
Sociedades vinculadas:		
Olivarera La Corchuela, S.L.	6	-
Accionistas:		
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	2	-
	8	-

Con fecha 22 de mayo de 2018, se acuerda y aprueba en Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 por importe de 61.129 miles de euros. En esa misma fecha, los accionistas proceden a cancelar los créditos que mantenían con el Grupo por importe de 20.649 miles de euros más 241 miles de euros correspondientes a los intereses de dichos créditos generados en el ejercicio 2018, cantidad que se minora, junto con la respectiva retención fiscal, del importe a pagar de dicho dividendo. El importe neto pagado por parte de la Sociedad Dominante ha ascendido a 28.621 miles de euros.

18.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección de la sociedad dominante

El total devengado por los miembros del Consejo de Administración, durante el ejercicio 2018 y en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 ha ascendido a 803 miles de euros y 85 miles de euros en concepto de retribuciones, respectivamente.

Adicionalmente, como consecuencia de la operación de venta de las acciones y participaciones sociales de las sociedades cuyo objeto social es la comercialización de combustibles y carburantes producida el 19 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante asumió con dos miembros del Consejo de Administración una remuneración extraordinaria por importe de 1.150 miles de euros que se ha hecho efectiva a lo largo del ejercicio 2018, y que registró con abono a las cuentas "Personal" y "Acreedores varios" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017 adjunto.

Durante el ejercicio 2018 y en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 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.

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

Durante el ejercicio 2018, 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, en el ejercicio 2018 y en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 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.

19. Operaciones interrumpidas

Con fecha 28 de julio de 2017, la Sociedad Dominante llegó a un acuerdo de venta por el 100% de las acciones y participaciones sociales en las sociedades comercializadoras de carburante que poseía con Disa Península, S.L. (Sociedad Unipersonal). Como consecuencia de este acuerdo, los administradores de la Sociedad Dominante decidieron clasificar dicha actividad como operación interrumpida al 30 de noviembre de 2017. Con fecha 19 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante formalizó la compraventa de dichas acciones y participaciones, quedando sujeta la operación a determinados hitos que se han cumplido finalmente con fecha 14 de marzo de 2018.

20. 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 2018 y 2017.

21. Información por segmentos

21.1 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 del ejercicio 2018 y en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017; 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 2018 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. En el ejercicio 2017 el Grupo tenía también la rama de Estaciones de Servicio (véase Nota 19).

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

21.2 Información de segmentos principales

	Miles de Euros							
	Inmobiliaria		Estaciones de Servicio (véase Nota 19)		Otros		Total	
	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018
Ingresos:								
Ventas y otros ingresos de explotación	846	9.969	7.916	-	-	-	8.762	9.969
Total ingresos	**846**	**9.969**	**7.916**	**-**	**-**	**-**	**8.762**	**9.969**
Resultados:								
Ingresos financieros	21	220	18	-	8	47	47	267
Gastos financieros	(317)	(2.657)	(171)	-	-	(10)	(488)	(2.667)
Pérdida neta por deterioro de activos	-	5.587	(130)	-	-	-	(130)	5.587
Resultado de entidades valoradas por el método participación	-	-	-	-	(56)	280	(56)	280
Resultado antes de impuestos	47.007	3.871	173	-	2	431	47.182	4.302
Impuestos	-	36	(43)	-	(12)	(92)	(55)	(56)
Resultado del segmento	47.007	3.908	130	-	(10)	338	47.127	4.246
Resultado atribuible a la Sociedad Dominante	**47.007**	**3.908**	**130**	**-**	**(10)**	**338**	**47.127**	**4.246**
Otra información:								
Adiciones de activos fijos	(421)	246	-	-	-	-	(421)	247
Amortizaciones	(336)	(4.033)	(61)	-	-	-	(397)	(4.033)
Estado de situación financiera:								
Activo-								
Activos por segmentos	205.389	134.830	-	-	5.038	10.107	210.427	144.937
Participaciones en empresas asociadas	-	-	-	-	130	410	130	410
Activo total consolidado	**205.389**	**134.830**	**-**	**-**	**5.168**	**10.517**	**210.557**	**145.347**
Pasivo-								
Pasivos y patrimonio por segmentos	205.389	134.830	-	-	5.038	10.517	210.557	145.347
Pasivo y patrimonio neto total consolidado	**205.389**	**134.830**	**-**	**-**	**5.038**	**10.517**	**210.557**	**145.347**

22. 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 2018 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 terminado el 31 de diciembre de 2018 la concentración máxima de riesgo en un cliente es del 41,22% 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 comerciales al 31 de diciembre de 2018, por su parte en el ejercicio mensual terminado el 31 de diciembre de 2017 el movimiento fue el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo al 31/12/2017	**Adiciones**	**Reversiones**	**Saldo al 31/12/2018**
Deterioro de créditos comerciales	**517**	32	(7)	**542**

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 2018, 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 nocional respectivamente. Los importes satisfechos como gastos y primas de apertura de dichos importes ascendieron a 771 miles de euros (véase Nota 13.3).

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 2018, el Grupo refleja un fondo de maniobra positivo de 24.725 miles de euros.

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2018, 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.

Provisiones no corrientes y corrientes

Al 31 de diciembre de 2018 los saldos de estos epígrafes, así como el movimiento habido durante el ejercicio 2018 son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Saldo al 31/12/2017	**Aplicaciones a su finalidad**	**Reversiones**	**Saldo al 31/12/2018**
Provisiones no corrientes	**3.453**	(501)	-	**2.952**
Provisiones corrientes	**173**	(96)	(77)	**-**

Las aplicaciones habidas durante el ejercicio 2018 en la partida "Provisiones no corrientes" se corresponden a las obligaciones que asumió el Grupo por la venta de acciones y participaciones de las sociedades comercializadoras de carburante (véase Nota 1 y 5), 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 2018 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.

23. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 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.

Anexo I

Sociedades dependientes

A continuación, se presentan datos sobre las sociedades dependientes de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2018:

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación	% Derechos de Voto Controlados	Miles de Euros Datos de la Entidad Participada (c) Activos	Pasivos	Patrimonio Neto	Beneficio / (Pérdida) del Ejercicio
Corporación Mercantil, S.A.U. (a)	Madrid	Sociedad de cartera	100%	100%	11.828	86	11.742	93
Thinkproject Iberia, S.L. (b)	Madrid	Tecnología	49%	49%	1.205	530	675	457

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

Anexo II

Información relativa al régimen Socimi de Torimbia, 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.

No es de aplicación.

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.

No es de aplicación.

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.

No es de aplicación.

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 7).

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.	10.249	45.421
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	28.826	28.826
Local comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	1.451	2.660
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	4.421	24.113
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	25.057	25.057
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	27.108	27.108
Total	**97.112**	**153.185**

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

No es de aplicación.

Torimbia, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del
ejercicio 2018

A continuación, se presentan los datos y hechos más relevantes del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, de forma que pueda apreciarse la situación del Grupo y la evolución de su negocio, así como los riesgos y perspectivas futuras previsibles.

Nueva 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 (véanse Notas 6 y 7), 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 2018 la Sociedad Dominante ha procedido a amortizar 4.450 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 cuyo cálculo se efectúa en cada aniversario de la fecha de firma de la financiación.

Entorno económico y financiero

El año 2018 presenta un repunte en la economía española con creación de empleo y recuperación de los mercados.

El Grupo ha obtenido en el ejercicio 2018 un resultado consolidado positivo antes de impuestos de 4.302 miles de euros, siendo el resultado de explotación de 6.808 miles de euros.

Respecto a este segmento de actividad, 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 2018:

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, 2018 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 2019 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 2018 participaciones propias por un importe de 8.988 miles de euros, como consecuencia de la autocartera que poseen la Sociedad Dominante y Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal), siendo el detalle el siguiente:

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

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:	**4.389**
Distribución:	
Otras reservas	**878**
Dividendo	**3.511**

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 2018.

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 2018 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas no han acontecido hechos adicionales que deban ser mencionados en esta memoria consolidada.

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 2018 han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, Torimbia, S.A., en su sesión celebrada el 27 de marzo de 2019 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

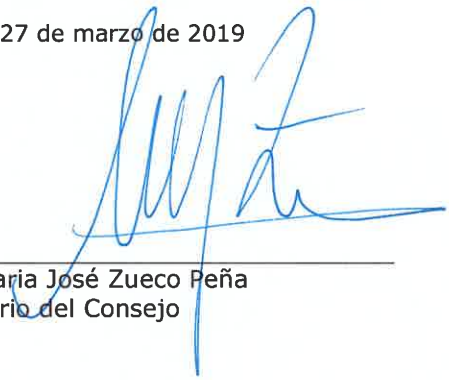
Dña. María José Zueco Peña
Secretaria del Consejo no consejero

DILIGENCIA que extiende el Secretario del Consejo de Administración, para hacer constar que se ha firmado la Declaración de Responsabilidad anterior por parte de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Torimbia, S.A. en consonancia con las cuentas anuales consolidadas formuladas correspondientes al ejercicio 2018 de Torimbia, S.A. y Sociedades dependientes, que se han formulado en la sesión del Consejo de Administración celebrada el 27 de marzo de 2019, figurando la estampación de la firma junto con el respectivo nombre y apellidos del administrador firmante.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de TORIMBIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, integradas por el estado de situación financiera consolidado, el estado del resultado integral consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado consolidado de flujos de efectivo y la memoria consolidada, han sido formuladas por el Consejo de Administración de TORIMBIA, S.A. en su reunión de 27 de marzo de 2019. Dichas Cuentas Anuales consolidadas corresponden al ejercicio anual cerrado el día 31 de diciembre de 2018, estando extendidos en 60 hojas incluida esta de papel ordinario (1 de estado de situación financiera consolidado, 1 estado del resultado integral consolidado, 1 de estado de cambios en el patrimonio neto, 1 del estado de flujos de efectivo, 48 de la memoria consolidada, 1 del Anexo I, 2 del Anexo II, 3 del informe de gestión y 1 de la declaración de responsabilidad de los administradores y 1 de la diligencia), visadas todas ellas por la secretaria del Consejo de Administración y firmando en esta última.

De todo ello doy Fe.

Madrid, 27 de marzo de 2019



Dña. Maria José Zueco Peña
Secretario del Consejo

ANEXO VI Informe de valoración de los activos de la Compañía

Informe Corto

Valoración de Cartera de Patrimonio
TORIMBIA S.A.
31 de Mayo 2019

savills AGUIRRE NEWMAN

Índice

1. **Instrucciones y Términos de Referencia**.....2

2. **Valoración**.....7

3. Análisis de la Cartera.....9

4. **Supuestos, Condiciones Generales y Supuestos Especiales...** 11

5. Metodologías Valoración.....15

6. Activos Objeto de Valoración.....18

Informe Corto TORIMBIA S.A.

Cartera de Patrimonio

Mayo 2019

Savills Aguirre Newman
Valoraciones y Tasaciones S.A.U.
Paseo de la Castellana 81 2ª Planta
28046 Madrid
+34 91 319 13 14
www.savills-aguirrenewman.es

TORIMBIA S.A.
Pº Pintor Rosales 18
28008 Madrid

A la atención de Sr. Javier Fernández-Ordás

Estimado Javier,

CLIENTE: TORIMBIA S.A.
PROPIEDAD: CARTERA DE ACTIVOS DE USO HOTELERO, COMERCIAL Y OFICINAS LOCALIZADOS EN MADRID.

De acuerdo con los términos de contratación firmados el 08 de Mayo de 2019, en el presente informe le proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado de las propiedades arriba mencionadas. La valoración se destinará para fines internos de la compañía y para admisión al MAB (Mercado Alternativo Bursatil). El informe será incluido en el prospecto publicado como parte del proceso de admisión al MAB. La fecha de valoración es **31 de Diciembre de 2018**.

Llamamos su atención a nuestro informe adjunto y los supuestos generales y condiciones generales sobre el que nuestra valoración se ha preparado y cuyos detalles están establecidos en el apartado 3 de este documento.

Confiamos en que nuestro informe satisfaga sus necesidades y requisitos; no obstante, si tuvieran alguna consulta al respecto no duden en ponerse en contacto con nosotros.

Atentamente,

Por y en representación de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.



Ivan López MRICS
RICS Registered Valuer
Director de Valoraciones
Savills Aguirre Newman S.A.U.



Sandra López MRICS
RICS Registered Valuer
Directora de Hoteles
Savills Aguirre Newman S.A.U.

1. Instrucciones y Términos de Referencia

1.0 Instrucciones y Términos de Referencia

De acuerdo con los términos de contratación firmados el 08 de Mayo de 2019**,** en el presente informe le proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado de las propiedades listadas en el apartado 2 con una fecha de valoración del 31 de Diciembre de 2018.

1.1.1. Instrucciones

En base a sus instrucciones, informamos de lo siguiente:

- No existe ningún conflicto de interés, tanto con la propiedad como con el cliente, que nos impida proporcionarle una valoración independiente del activo conforme a los estándares RICS contenidos en el Red Book. La valoración será realizada por parte de un Valorador Externo, según la definición del Red Book.

- Las propiedades fueron anteriormente valoradas a fecha del 30 de noviembre de 2018, habiendo sido emitido informe de valoración con fecha de Noviembre de 2018, según los términos de contratación de Octubre de 2018.

- Ni Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. ni sus valoradores implicados en la presente instrucción, tienen algún interés material ni obtienen algún beneficio (a excepción de los honorarios de valoración correspondientes) por la realización de esta instrucción.

- Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional para posibles reclamaciones. De acuerdo con lo acordado en los términos de contratación, en caso de responsabilidad por nuestro asesoramiento, la indemnización quedará limitada a 1 millón de euros.

- Tenemos un procedimiento de gestión de quejas (“Complaints Handling Procedure”).

- La valoración ha sido realizada por un valorador debidamente cualificado, y con los conocimientos, técnica y compresión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.

- Toda la información proporcionada con respecto a la presente valoración se mantendrá en confidencialidad y no se dará a conocer a ninguna tercera parte no autorizada, excepto para su inclusión en el prospecto publicado como parte del proceso de admisión al MAB.

- También nos ha instruido a comentar sobre asuntos específicos con respeto a las propiedades.

Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de 31 de Diciembre de 2018.

La valoración ha sido realizada por valoradores “MRICS Registered Valuers”, debidamente cualificados, y con los conocimientos, técnica y compresión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.

Confirmamos que nuestra estimación de Valor será proporcionada en Euros.

1.1.2. Base de Valoración

Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS y sus definiciones de Valor de Mercado que se detalla a continuación:

El Estándar de Valoración VS 4 1.2 del Red Book define el Valor de Mercado como:

"El importe estimado por la que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción."

Nuestro informe y valoración de conformidad concuerda con los requisitos que se exponen a continuación.

1.1.3. Supuestos Generales y Condiciones Generales

Todas nuestras valoraciones se han realizado sobre la base de los supuestos y condiciones generales establecidas en el apartado 3 de este informe.

1.1.4. Fecha de Valoración

Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de 31 de Diciembre de 2018. La importancia de la fecha de la valoración debe destacarse ya que los valores pueden cambiar en un corto periodo de tiempo.

1.1.5. Objeto de la Valoración

La valoración se destinará a para fines internos de la compañía y para admisión al MAB (Mercado Alternativo Bursatil). El informe será incluido en el prospecto publicado como parte del proceso de admisión al MAB. Es importante que el informe no se utilice fuera de contexto o para fines distintos para los que fue concebido. Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. rehusará cualquier responsabilidad u obligación con ninguna de las partes en caso de que se utilice el informe fuera de los fines para los que fue inicialmente concebido, o fuera de las restricciones de uso.

1.1.6. Conflicto de Interés

No tenemos conocimiento de ningún conflicto de intereses, que nos impida realizar una valoración independiente de la propiedad de acuerdo con las directrices marcadas por el "Red Book" de RICS. Para esta instrucción actuaremos como valoradores externos, tal y como se define en el "Red Book".

1.1.7. Inspección e Investigaciones

Las investigaciones realizadas se enumeran a continuación y se llevaron a cabo por personal del departamento de Valoraciones y Tasaciones de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. Las valoraciones también han sido revisadas por Ivan López MRICS y Sandra López MRICS.

Las propiedades fueron inspeccionadas por personal de departamento de Valoraciones y Tasaciones de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles. El alcance de nuestra inspección fue apropiado para el propósito de esta valoración.

Todos los valoradores con cualificaciones MRICS son también RICS Registered Valuers. Ademas, según VS 6.1(r), podemos confirmar que las personas arriba mencionadas tienen los conocimientos, técnica y compresión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.

1.1.8. Límite de Responsabilidad

Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional para posibles reclamaciones. Nuestra responsabilidad será limitada a la cuantía especificada en los términos de contratación firmados por Savills Aguirre Newman S.A.U y TORIMBIA S.A.

1.1.9. Conformidad RICS

Este informe se ha realizado de acuerdo con el Royal Institution of Chartered Surveyors' ("RICS") Valuation – Según los procedimientos y estándares de 2017 (the "RICS Red Book") publicados en Junio de 2017 y efectivos desde el 1 de Junio de 2017, y especialmente según los estándares de DPV 3 denominado ´Informes de Valoración´.

Nuestro informe de conformidad concuerda con los requisitos que se exponen a continuación.

1.1.10. Verificación

Este informe contiene varios supuestos, algunos de carácter general y otros de carácter específico. Nuestra valoración es basada en información suministrada a nosotros por terceras partes. Todas estas cuestiones se mencionan en las secciones pertinentes del presente informe.

Se recomienda la verificación de los puntos individuales que componen la valoración. Nuestra valoración confía en la realización de este proceso de verificación.

1.1.11. Confidencialidad y Responsabilidad

Por último, de acuerdo a las recomendaciones RICS, afirmamos que este informe se proporciona únicamente para el propósito indicado anteriormente. Es confidencial y para uso exclusivo de la parte a quien se dirige. No se acepta responsabilidad frente a terceros para la totalidad o parte de su contenido. Las partes confían en este informe a su riesgo propio.

Ni la totalidad ni parte de este informe o cualquier referencia que se incluya en este informe se podrá incluir ni ahora ni en el futuro, en ningún documento público, circular o declaración sin la aprobación por escrito de la forma y contexto en el que pueda aparecer, excepto para su inclusión en el prospecto publicado como parte del proceso de admisión al MAB.

En la elaboración del presente informe de valoración hemos tomado como exacta y completa la información proporcionada por TORIMBIA S.A. sin haber procedido a su verificación independiente. Por tanto, Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. no responderá en ningún caso por la pérdida, daño, coste o gastos que pudieran surgir de cualquier acto fraudulento, omisión de información, falsa representación, fallo o negligencia deliberada o cualquier otro error cometido en relación con la información que se nos facilite, y con cualquier otra relevante para la valoración, por la compañía, por su personal directivo, empleados o asesores.

Recomendamos que con anterioridad a llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en este informe, se realice la correspondiente verificación así como la validez de la información contenida, así como de los supuestos que hemos adoptado.

2. Valoración

2.0 Valor de Mercado

2.1.1. Valoración

Nuestra opinión de Valor de Mercado de la plena propiedad de los activos valorados de la cartera perteneciente a TORIMBIA S.A. a fecha de valoración, es de:

221,534,000€

(Doscientos Veintiún MILLONES, Quinientos Treinta y Cuatro MIL EUROS)

A continuación, se desglosa el valor de la cartera por propiedad:

Descripción			Localización				Sjperficies			Valoración	
ID Unidad	Activo	Uso Principal	Dirección	Municipio	Provincia	Comunidad Autónoma	SBA Total (m^2)	SBA s.r. (m^2)	SBA b.g. (m^2)	VM (€)	MV (€/m^2)
1	Urso	Hotel	Calle de Mejía Lequerica 8	Madrid	Madrid	Comunidad de Madrid	8.396,00	5.694,00	2.702,00	**38.000.000**	6.673,69
2	NH Palacio de Tepa	Hotel	Calle de San Sebastián 2	Madrid	Madrid	Comunidad de Madrid	7.438,00	6.457,00	981,00	**28.600.000**	4.429,30
3	NH Paseo del Prado	Hotel	Plaza Cánovas del Castillo 4	Madrid	Madrid	Comunidad de Madrid	6.155,00	5.482,00	673,00	**46.300.000**	8.445,82
4	Descubridor Diego Ordás 1	Local	Plaza Descubridor Diego Ordás 1	Madrid	Madrid	Comunidad de Madrid	574,32	574,32		**1.930.000**	3.360,50
5	Pintor Rosales 18	Local	Paseo Pintor Rosales 18	Madrid	Madrid	Comunidad de Madrid	696,76	696,76		**2.630.000**	3.774,61
6	Serrano 88	Local	Calle Serrano 88	Madrid	Madrid	Comunidad de Madrid	1.474,80	748,80	726,00	**20.225.000**	27.009,88
7	Goya 24	Oficina	Calle Goya 24	Madrid	Madrid	Comunidad de Madrid	4.355,00	4.002,00	353,00	**33.303.000**	8.321,59
8	Serrano 88	Oficina	Calle Serrano 88	Madrid	Madrid	Comunidad de Madrid	5.530,00	5.530,00		**50.546.000**	9.140,33
Total							**34.619,88**	**29.184,88**	**5.435,00**	**221.534.000,00**	

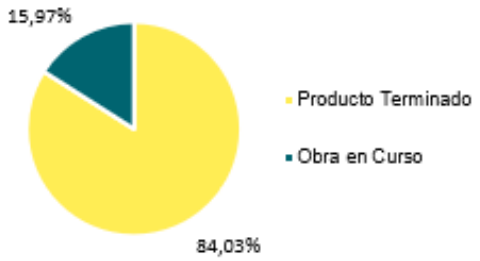
Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.

Confirmamos que hemos valorado la propiedad en cuestión sobre la base del 100% de la propiedad, y hemos reflejado el valor prorrateado en función del porcentaje de participación del SPV que posee el nombre del Cliente. No se ha tenido en cuenta ninguna prima o descuento para reflejar cualquier estructura corporativa o implicaciones fiscales que puedan surgir de la estructura de propiedad de cualquiera de las Propiedades.

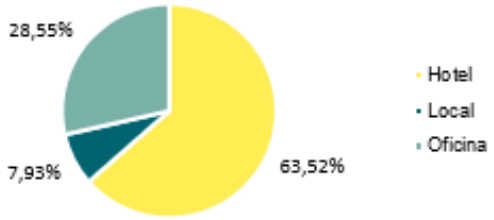
3. Análisis de la Cartera

3.0 Análisis de la Cartera

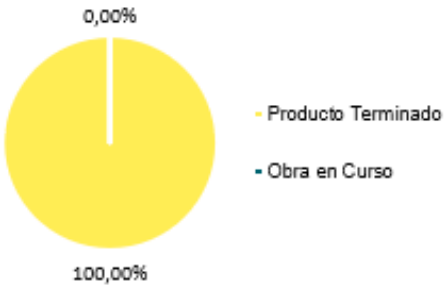
% SBA por Estado Urbanístico



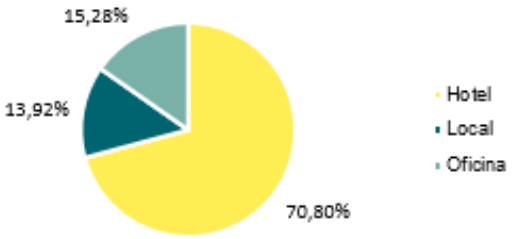
% SBA por Uso



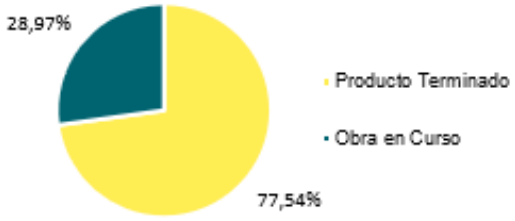
% Renta Contratada por Estado Urbanístico



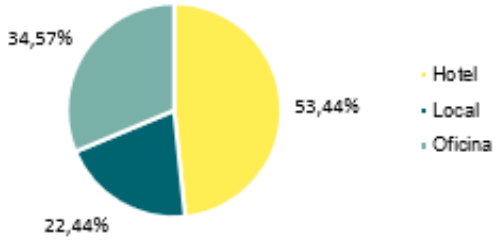
% Renta Contratada por Uso



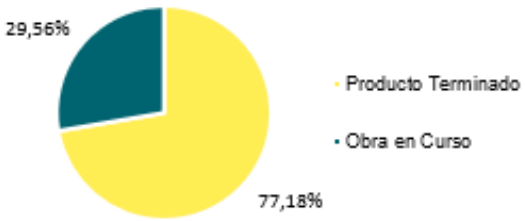
% Renta Mercado por Estado Urbanístico



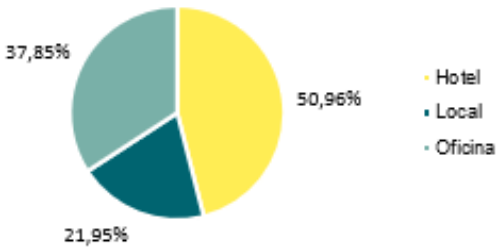
% Renta Mercado por Uso



% Valor Mercado por Estado Urbanístico



% Valor Mercado por Uso



4. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

4.0 Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

4.1.1 Supuestos Generales

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración: Si algunos no resultan valido, nos reservamos el derecho a revisar nuestro juicio de valor:

1. Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas. No disponemos ni se nos ha proporcionado Notas Simples o Planos del Catastro de los activos objetos de esta valoración.

2. Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad y que la misma, enumerada en el presente informe, es veraz, completa y correcta. No aceptaremos ninguna responsabilidad en caso de errores u omisiones de la información y documentos que se nos ha proporcionado.

3. Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.

4. Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades. Además, que toda futura construcción o uso será legal (aparte de estos puntos arriba mencionados).

5. Que los activos se encuentran en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes del edificio que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que la inspección realizada de la propiedad y el presente informe no constituyen un estudio estructural de la propiedad ni comprobación del estado técnico de sus servicios.

6. Que la propiedad está conectada o puede estar conectada sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.

7. Que los edificios no han sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

8. Que la propiedad y posible explotación de sustancias minerales y / o gases presentes en el subsuelo no se han considerado.

9. Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.

10. Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.

11. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.

12. Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.

13. Que los contratos de arrendamiento se redactan en términos aceptables a sus abogados incluyendo provisiones por reparaciones e indexación.

14. En el caso de que TORIMBIA S.A. no tenga aprobadas en los distintos activos analizados, y de acuerdo con los supuestos empleados en la descripción de las distintas valoraciones, las distintas fases de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística para construir los inmuebles según la promoción prevista, se ha tenido en cuenta que se obtendrá la aprobación de las distintas fases urbanísticas hasta la consecución de las licencias de obra, de acuerdo con los tiempos normales de aprobación en situaciones normales de mercado y con una actitud activa por parte del cliente de obtener las correspondientes aprobaciones.

4.1.2 Condiciones Generales

Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

1. Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).

2. No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.

3. No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.

4. Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.

5. En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.

6. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.

7. Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración. Nuestra valoración se basa en datos de mercado que han llegado a nuestro poder desde numerosas fuentes. La valoración que hagan otros agentes y valoradores se ofrece de buena fe pero sin responsabilidad. A menudo se facilita de forma verbal. A veces el origen son bases de datos como el Registro de la Propiedad o bases de datos informáticas a las que Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. está suscrita. En todos los casos, salvo cuando hayamos tenido una implicación directa en las transacciones, no podemos garantizar que la información en la que nos hayamos basado sea correcta, aunque así lo creamos.

8. Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.

4.1.3 Supuestos Especiales

De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. El Apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de SUPUESTOS ESPECIALES.

No se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

5. Metodologías Valoración

5.0 Metodologías de Valoración

5.1.1 Patrimonio en Renta

1. Los métodos de valoración empleados son Metodología de Capitalización de Rentas, Descuento de Flujo de Caja (DFC) y Comparación.

2. La metodología de Capitalización de Rentas proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Al objeto de evaluar el valor de mercado de la propiedad, la rentabilidad sostenible futura se capitaliza a una tasa de rendimiento que refleja los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad y su potencial comercial. Así mismo, si existe evidencia de las transacciones comparables realizadas en ese mercado, las analizamos y aplicamos. Puede resultar apropiado aplicar ciertos enfoques más amplios o detallados del método de capitalización de rentas, especialmente en relación con propiedades ligadas a una actividad económica de mayor tamaño o más compleja. Pueden analizarse los flujos de caja descontados y los diferentes flujos de ingresos.

3. Para determinar el valor de un inmueble mediante DFC se ha realizado una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie vacía. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de realquiler y la venta a futuro del inmueble a una yield. La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento (TIR).

4. Resaltamos que hemos realizado la valoración de los inmuebles englobados en la presente cartera basándonos en lo acordado en los contratos vigentes o los acuerdos de pre-alquiler, proporcionados por el cliente. De esta manera se ha tenido en cuenta la renta actual que generan estos inmuebles, así como su potencial de renta en función de los niveles de renta de mercado estimados para cada uno de ellos y de las condiciones de los contratos de alquiler vigentes en los mismos. Estas rentas proporcionan una determinada rentabilidad inicial (Initial Yield), que se puede comparar con las rentabilidad exigidas por el mercado actual atendiendo a la localización, características, inquilinos y rentas del activo.

5. La metodología de Comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.

6. Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración. No obstante, teniendo en cuenta la escasa transparencia del mercado español, el estudio de mercado también puede basarse en ofertas de inmuebles similares. En estos casos, aplicamos a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogeneizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estado de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.

7. Hemos confiado en las superficies proporcionadas por TORIMBIA S.A., no habiendo hecho en ningún caso mediciones ni indagaciones sobre la superficie de los activos.

8. Si en alguno de los casos anteriores la información facilitada por el cliente se probase errónea, el valor de mercado podría sufrir desviaciones significativas. Savills Aguirre Newman S.A.U. no se hace responsable frente a ningún tercero de errores que pudieran surgir posteriormente en la información facilitada por el cliente.

9. Cuando fuera oportuno, hemos estimado los costes de reforma en caso de que fuera necesaria una reforma para lograr la renta de mercado estimada. En estos casos, la información de costes de reforma ha sido proporcionada por el cliente y basada en el estado de conservación aparente observada en nuestras inspecciones de los inmuebles.

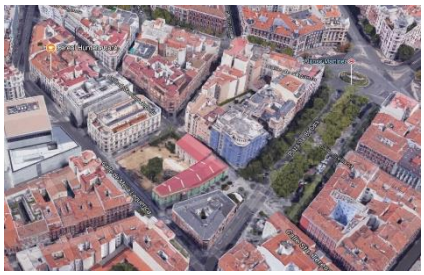
10. Para determinar el valor de mercado de este tipo de activos se han estimado diferentes tipologías de costes, tales como reletting fee, void period, vacancy rate, management fee, contingencias, bonificaciones, etc. usuales a lo largo del proceso de gestión de los mismos.

6. Activos Objeto de Valoración

Producto Terminado - Hotel

1 - Urso







Localización y Situación

- Hotel de cinco estrellas Lujo y 78 habitaciones, localizado en la calle Mejía Lequerica, 8, en el céntrico barrio de Justicia en Madrid.
- Madrid es la capital de España y de la Comunidad de Madrid, con una población de 6.477.000 habitantes (INE 2017) y una superficie de 8.021,80 km2. La ciudad como municipio tiene una población de 3.182.981 habitantes (INE 2017) y cubre 605,77 km2.
- Madrid está perfectamente comunicada con el resto del país por carretera y Ferrocarril, gracias a la estructura radial de autopistas y de Red ferroviaria en su gran medida de Alta velocidad. La red de autopistas abarca tanto las carreteras de circunvalación (M-30, M-40, M-50) como las radiales (NI, N-II, N-III, N-IV, NV, N-VI) y constituye la columna vertebral de la red ferroviaria española, proporcionando así conexiones efectivas no sólo con otras partes de la región, sino también con el resto de España y Europa en su conjunto.
- El hotel está situado en el céntrico barrio de Justicia, tradicionalmente residencial, muy cerca de las principales reclamos turísticos (Paseo de Recoletos, Museos, Zonas Comerciales tanto el eje comercial de Gran Vía como el de Serrano, El Parque del Retiro, Barrios de reclamo turístico, así como muy cerca del distrito de negocios, etc). Desde el punto de vista turístico en los últimos años se ha visto reforzado su localización no sólo desde el punto de vista Cultural y de Negocios, sino mediante las importantes obras de rehabilitación y modernización a la que se ha visto sometida el Centro de Madrid como por la apertura de una amplia gama de restaurantes que se han llevado a cabo en los últimos años complementada por la consolidada vida nocturna de las mismas. Su ubicación le permite desplazarse a pie al turista en escasos minutos a localizaciones tales como; la Plaza de Santa Bárbara, la calle Fuencarral y el barrio de Malasaña, Chamberí y de Chueca como tanto El Paseo Recoletos y Castellana, así como la Gran Vía.
- Está muy bien comunicado con varias líneas de autobús, estaciones de metro y paradas de taxis que operan en el área inmediata. El hotel está situado a 4,4 km de Moncloa, que es uno de los principales centros de transporte de Madrid y tiene acceso directo a la autopista A-6. Además se encuentra a 3,3 km. de la Estación de Atocha, mientras que a el aeropuerto se llega a través del interior de la ciudad en sólo 22 minutos, además, podemos destacar que se encuentra localizado a menos de 1km tanto del eje comercial de Gran Vía-Preciados como Serrano, siendo ambos, dos de los ejes comerciales más importantes de Madrid y de España.

Descripción

- La propiedad es hotel boutique de categoría 5 estrellas en un edificio de arquitectura clásica y reformado en su totalidad con calidades de lujo. La parcela linda con las calles Mejía Lequerica, Beneficiencia, Travesía Florida y Serrano Anguita. El hotel cuenta con 78 habitaciones, incluyendo 15 Junior Suites y 3 Suites, dos de ellas con terraza privada. Actualmente es uno de los productos hoteleros de cinco estrellas de mayor calidad en la ciudad.
- El edificio consta de 5 plantas más dos sótanos. La planta baja alberga la recepción del hotel, 4 salas de reuniones, cafetería y cocina. En planta baja se encuentra adicionalmente un local subarrendado como restaurante, con acceso directo desde la calle Beneficencia. En el primer sótano se encuentra el Urso Spa de Natura Bissé, y en el segundo sótano el parking robotizado de 17 plazas, junto con almacenes, vestuarios y cuartos técnicos. Las plantas superiores quedan reservadas para las habitaciones del hotel, encontrándose en la última planta las suites con terraza. Adicionalmente, está previsto el acondicionamiento de la terraza de la planta 4, de 185 m2, para la instalación de un bar terraza.

Comentarios de Mercado

- Madrid es el destino urbano más visitado en España, con más de 11 millones de turistas al año (11,9 millones en 2017), de los cuales el 55% es de origen nacional. La tendencia positiva se mantiene también en 2017, con un incremento del 4% en el número de viajeros durante los primeros 9 meses del año. Desde 2014 los principales indicadores hoteleros han mejorado sustancialmente y las expectativas a futuro son positivas. De acuerdo con Exceltur, en 2017 los hoteles de 5 estrellas en Madrid alcanzaron una tarifa media de 184,8 euros y 69,7% de ocupación, y los hoteles de 4 estrellas cerraron el primer trimestre con una tarifa media de 96,4 euros y 76,1% de ocupación. A nivel global, el ADR de los hoteles de Madrid fue de 95,8 euros y el grado de ocupación del 75,6% durante 2017, un +2,7% que en 2016.
- El mercado de inversión hotelera en España ha sido muy activo en los últimos años. En Madrid, las principales operaciones del año 2017 fueron la adquisición de los hoteles de Merlin Properties por parte del inversor francés Foncière des Murs, que incluyó los hoteles madrileños NH Collection Colón, Barceló Torre de Madrid, Husa Paseo del Arte; la entrada en el proyecto de Canalejas - incluyendo el futuro hotel Four Seasons- de un socio inversor al 50%; y la adquisición por parte de la cadena Riu del Edificio España por 400 millones de euros, para convertir el inmueble en un hotel de 650 habitaciones con zona comercial. En 2018 se ha vendido el hotel Villamagna a un inversor mexicano por un importe récord de 210 millones de euros (1,4 millones de euros por habitación).

Confidencial

Producto Terminado - Hotel

1 – Urso





Información general

Parámetros	
Tipología	Hotel urbano de lujo
Categoría	5*
Operador	Marugal Hotel Management
Nº Habitaciones	78
Instalaciones	Aparcamiento, Restaurante, Bar, Servicio Wifi, Lavandería, 4 espacios para eventos y reuniones, piscina cubierta, spa, Technogym, masajes y peluquería.

Superficies

Superficie	
Superficie S/R	5.694 m2
Superficie B/R	2.702 m2
Plazas de aparcamientos	n.a.
Superficie por habitación	73 m2

Información Urbanística

Situación Urbanística	
Clasificación	Urbano
Calificación	Terciario
Uso	Hotel

Gastos de la propiedad y Capex

Gastos de la propiedad	
IBI y tasas (est.)	€159.107
Seguros (est.)	€12.000
Capex	
Fecha última reforma	2014
Estado de conservación	Excelente

Confidencial

Producto Terminado - Hotel

1 - Urso

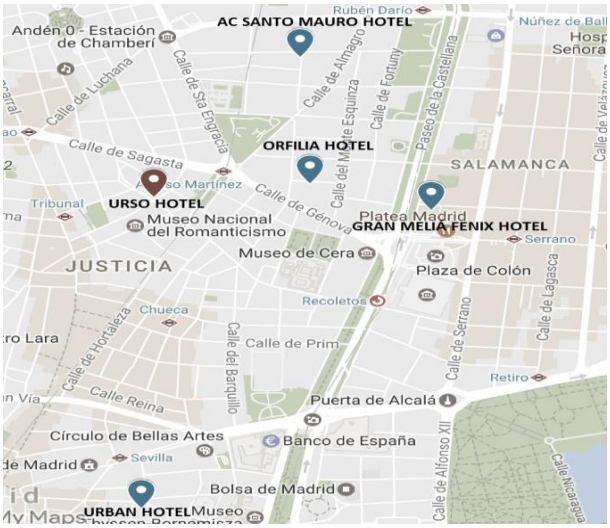






Competidores y situación de mercado

#	Hotel	Dirección	*	Nº de habitaciones	Operador	Promedio Tarifa Publicada
1	Hotel Orfila	Calle de Orfila 6	5*	32	Derby Hotels	265
2	AC Santo Mauro	Calle Zurbano 33	5*	49	Marriott Hoteles	285
3	Urban	Carrera San Jerónimo 34	5*	96	Derby Hotels	183
4	Gran Meliá Fenix	Hermosilla 2 | Plaza De Colon	5*	203	Meliá Hotels	210
Promedio de Tarifa Publicada				380		236



- Madrid es un destino principalmente de negocios, si bien la zona centro, en la que se ubica el hotel, se puede considerar híbrida, porque combina tanto al cliente de negocios de lunes a jueves como al de ocio durante los fines de semana y periodos vacacionales. Por lo tanto, se trata de una zona con un grado de ocupación elevado, de promedio en torno al 75%, aunque en numerosos casos se sitúa por encima del 80%.
- La principal competencia son hoteles 5* con ubicación similar y generalmente concepto Boutique: Hotel Orfila, Hotel AC Santo Mauro, Hotel Urban y Hotel Gran Meliá Fénix. Son hoteles de similares características por concepto y localización muy parecidas a las de la propiedad objeto de valoración.
- En los próximos años se espera una mejora en la calidad y precios de los productos de cinco estrellas en la ciudad, con la incorporación de los futuros hoteles Four Seasons y W, así como la reforma del hotel Ritz. Adicionalmente, las importantes inversiones en la adquisición del hotel Villamagna y la reforma del Ritz, exigirán un alto esfuerzo de comercialización y captación en el segmento más alto de la demanda, lo que impulsará al alza los precios del segmento 5 estrellas en general.

Confidencial

Producto Terminado - Hotel

1 - Urso

Método de Valoración

- Para formarnos una opinión del valor de mercado del inmueble hemos adoptado el método del flujo de caja descontado. Para ello, hemos tenido en consideración la proyección a 10 años de los ingresos y gastos generados por el negocio de explotación.

TIR	6,50%
Valor de Mercado Bruto	39.095.446 €
Costes de inversión	1.114.220 €
Valor de Mercado Neto	**38.000.000 €**

Exit yield año 10	4,50%
Valor por habitación	487.179
Valor por m2	6.674

Conclusiones

- Se han estimado los ingresos y gastos desde 2019 hasta 2028, considerando la renta aplicable a cada ejercicio de acuerdo con las condiciones pactadas en contrato. La renta representa un ratio razonable, en el entorno del 65% del GOP estimado, por lo que consideramos que es un nivel sostenible en el tiempo.
- Se trata de un hotel con ubicación céntrica; si bien no se trata de un eje eminentemente hotelero, está bien comunicado y las instalaciones son de las mejores que existen actualmente en la ciudad para este segmento de hotel de tamaño reducido y dirigido principalmente al cliente individual.
- Se ha aplicado una TIR del 6,50% y una tasa de salida del 4,50%.

Nota

- Como es práctica habitual de mercado, no hemos llevado a cabo un estudio de medición de la propiedad y hemos asumido que las superficies proporcionadas son correctas y que las mediciones se han llevado a cabo de acuerdo con la práctica habitual de mercado en el sector inmobiliario.
- No hemos sido instruidos para llevar a cabo un estudio estructural de la propiedad. Sin embargo nos gustaría comentar que durante el transcurso de nuestra inspección para el propósito de valoración la propiedad parecía estar en buen estado en relación con su antiguedad y condición.
- Como es habitual en estos casos, no hemos llevado a cabo ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble, como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental de la propiedad. Puntualizamos no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.
- Para el propósito de valoración hemos asumido que la propiedad del inmueble es en pleno dominio, libre y limpia de cargas, pasivos o servidumbres y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable. Recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que esto es así. Las posibles discrepancias deberán ser transmitidas a Savills para que podamos revisar nuestra opinión de valor.

VALOR MERCADO (31/12/2018)	**38.000.000 €**
VALOR PROPIEDAD (100,00%)	**38.000.000 €**

Producto Terminado - Hotel

2 - NH Palacio de Tepa







Localización y Situación

- Hotel de cinco estrellas Lujo y 85 habitaciones, operado por la cadena NH, localizado en Calle San Sebastián 2, en el distrito Centro del casco histórico de Madrid capital.
- Madrid es la capital de España y de la Comunidad de Madrid, con una población de 6.477.000 habitantes (INE 2017) y una superficie de 8.021,80 km2. La ciudad como municipio tiene una población de 3.182.981 habitantes (INE 2017) y cubre 605,77 km2.
- Madrid está perfectamente comunicada con el resto del país por carretera y Ferrocarril, gracias a la estructura radial de autopistas y de Red ferroviaria en su gran medida de Alta velocidad. La red de autopistas abarca tanto las carreteras de circunvalación (M-30, M-40, M-50) como las radiales (NI, N-II, N-III, N-IV, NV, N-VI) y constituye la columna vertebral de la red ferroviaria española, proporcionando así conexiones efectivas no sólo con otras partes de la región, sino también con el resto de España y Europa en su conjunto.
- El hotel se encuentra en pleno centro de Madrid, a pocos metros de la calle Atocha y de la Plaza Santa Ana, y próximo a la Plaza Mayor, a la Puerta del Sol y a los museos más importantes de Madrid (Museo del Prado, el Centro de Arte Reina Sofía y el Museo Thyssen-Bornemisza). Desde el punto de vista turístico en los últimos años se ha visto reforzado su localización no sólo desde el punto de vista Cultural, sino mediante las importantes obras de rehabilitación, modernización y peatonalización a la que se ha visto sometida el Centro de Madrid como por la apertura de una amplia gama de restaurantes que se han llevado a cabo en los últimos años complementada por la consolidada vida nocturna de las mismas. Su ubicación le permite desplazarse a pie al turista en escasos minutos a localizaciones anteriormente citadas como del barrio de Malasaña o de Chueca como tanto El Paseo Recoletos y Castellana, así como de uno de los ejes comerciales más importante de España, el Eje Gran Vía – Preciados.
- El acceso en transporte público es muy bueno, contando con líneas de autobús, metro y paradas de taxis, que conectan con cualquier punto de la ciudad. Además se encuentra a 1 km. de la Estación de Atocha. La comunicación con el Aeropuerto de Barajas es rápida a través de la M-40, situándose a menos de 20 km. de distancia.
- En cuanto al transporte privado, existen varios aparcamientos públicos en la zona, tales como el Aparcamiento de Plaza Santa de Ana. El barrio se beneficia de la proximidad de las autopistas M-30.

Descripción

- El hotel, de 5 estrellas, se integra en un renovado edificio neoclásico del siglo XIX (el palacio de los condes de Tepa) manteniendo el diseño estructural y la fachada del original y se distribuye en 5 plantas (PB +4). Las entradas principales se encuentran en la calle San Sebastián de la Plaza del Ángel. El hotel fue completamente reformado en 2010. En la planta baja se encuentra la recepción, el restaurante-comedor y un local comercial subarrendado. En las plantas superiores se distribuyen las habitaciones y 3 salas de reuniones situadas en la segunda planta.
- La distribución del hotel es asimétrica y las tipologías de habitación incluyen 4 suites, 12 junior suites y varios dúplex.

Comentario de Mercado

- Madrid es el destino urbano más visitado en España, con más de 11 millones de turistas al año (11,9 millones en 2017), de los cuales el 55% es de origen nacional. La tendencia positiva se mantiene también en 2017, con un incremento del 4% en el número de viajeros durante los primeros 9 meses del año. Desde 2014 los principales indicadores hoteleros han mejorado sustancialmente y las expectativas a futuro son positivas. De acuerdo con Exceltur, en 2017 los hoteles de 5 estrellas en Madrid alcanzaron una tarifa media de 184,8 euros y 69,7% de ocupación, y los hoteles de 4 estrellas cerraron el primer trimestre con una tarifa media de 96,4 euros y 76,1% de ocupación. A nivel global, el ADR de los hoteles de Madrid fue de 95,8 euros y el grado de ocupación del 75,6% durante 2017, un +2,7% que en 2016.
- El mercado de inversión hotelera en España ha sido muy activo en los últimos años. En Madrid, las principales operaciones del año 2017 fueron la adquisición de los hoteles de Merlin Properties por parte del inversor francés Foncière des Murs, que incluyó los hoteles madrileños NH Collection Colón, Barceló Torre de Madrid, Husa Paseo del Arte; la entrada en el proyecto de Canalejas - incluyendo el futuro hotel Four Seasons- de un socio inversor al 50%; y la adquisición por parte de la cadena Riu del Edificio España por 400 millones de euros, para convertir el inmueble en un hotel de 650 habitaciones con zona comercial. En 2018 se ha vendido el hotel Villamagna a un inversor mexicano por un importe récord de 210 millones de euros (1,4 millones de euros por habitación).

Confidencial

Producto Terminado - Hotel

2 - NH Palacio de Tepa





Información general

Parámetros	
Tipología	Urbano Hotel
Categoría	5*
Operador	NH Hoteles
Nº Habitaciones	83
Instalaciones	Restaurante a la carta, servicio wifi, altavoces para i-pod, gimnasio, parking, 3 salas de reuniones (de 51, 48 y 45 m2).

Superficies

Superficie m2	
Superficie S/R	6.457 m2
Superficie B/R	981 m2
Plazas de aparcamiento	n.a.
Superficie por habitación	76 m2

Información Urbanística

Situación Urbanística	
Clasificación	Urbano
Calificación	Terciario
Uso	Hotel

Gastos de la propiedad y Capex

Gastos de la propiedad	
IBI y tasas (est.)	€134.000
Seguros (est.)	€ 9.243
Capex	
Fecha última reforma	2010
Estado de conservación	Bueno

Confidencial

Producto Terminado - Hotel

2 - NH Palacio de Tepa

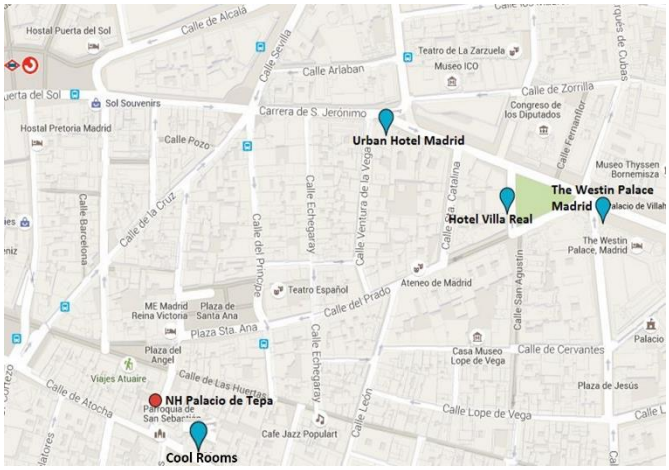






Competidores y situación de mercado

#	Hotel	Dirección	*	Nº de habitaciones	Operador	Promedio Tarifa Publicada
1	Urban Hotel Madrid	Carrera de San Jeronimo 34	5*	96	Derby Hotels	186
2	Cool Rooms	Calle de Atocha, 34	4*	35	Didra	277
3	Hotel Villa Real	Plaza de las Cortes 10	5*	115	Derby Hotels	127
4	The Westin Palace Madrid	Plaza de las Cortes 7	5*	467	Westin	250
5	ME Madrid Reina Victoria	Plaza de Santa Ana 14	4,5*	192	ME Hotels	247
Promedio de Tarifa Publicada				905		210



- Madrid es un destino principalmente de negocios, si bien la zona centro, en la que se ubica el hotel, se puede considerar híbrida, porque combina tanto al cliente de negocios de lunes a jueves como al de ocio durante los fines de semana y periodos vacacionales.
- Por lo tanto, se trata de una zona con un grado de ocupación elevado, de promedio en torno al 75% para los hoteles de 5 estrellas, si bien en algunos casos se sitúa por encima del 80%.
- La principal competencia son hoteles 5* con ubicación similar: Hotel Urban, Hotel Villa Real, Hotel Westin Palace y ME Madrid,.
- En cuanto a la tarifa media, el set competitivo se sitúa en el entorno de los casi 200 euros.
- En los próximos años se espera una mejora en la calidad y precios de los productos de cinco estrellas en la ciudad, con la incorporación de los futuros hoteles Four Seasons y W, así como la reforma del hotel Ritz. Se espera que estas incorporaciones impulsen al alza los precios del segmento 5 estrellas en general.

Confidencial

Producto Terminado - Hotel

2 - NH Palacio de Tepa

Método de Valoración

- Para formarnos una opinión del valor de mercado del inmueble hemos adoptado el método del flujo de caja descontado. Para ello, hemos tenido en consideración la proyección a 10 años de los ingresos y gastos generados por el negocio de explotación.

TIR	7,00%
Valor de Mercado Bruto	29.424.253 €
Costes de inversión	838.591 €
Valor de Mercado Neto	**28.600.000 €**

Exit yield año 10	5,00%
Valor por habitación	344.578
Valor por m2	4.429

Conclusiones

- Se han estimado los ingresos y gastos desde 2019 hasta 2028, considerando la renta aplicable a cada ejercicio de acuerdo con las condiciones pactadas en contrato. La renta representa un ratio razonable, en el entorno del 65% del GOP estimado, por lo que consideramos que es un nivel sostenible en el tiempo.
- Se trata de un hotel con ubicación céntrica, dirigido fundamentalmente al cliente de ocio. Tiene una disposición singular, como consecuencia de la propia configuración del edificio.
- Se ha aplicado una TIR del 7,00% y una tasa de salida del 5,00%.

Nota

- Como es práctica habitual de mercado, no hemos llevado a cabo un estudio de medición de la propiedad y hemos asumido que las superficies proporcionadas son correctas y que las mediciones se han llevado a cabo de acuerdo con la práctica habitual de mercado en el sector inmobiliario.
- No hemos sido instruidos para llevar a cabo un estudio estructural de la propiedad. Sin embargo nos gustaría comentar que durante el transcurso de nuestra inspección para el propósito de valoración la propiedad parecía estar en buen estado en relación con su antiguedad y condición.
- Como es habitual en estos casos, no hemos llevado a cabo ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble, como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental de la propiedad. Puntualizamos no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.
- Para el propósito de valoración hemos asumido que la propiedad del inmueble es en pleno dominio, libre y limpia de cargas, pasivos o servidumbres y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable. Recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que esto es así. Las posibles discrepancias deberán ser transmitidas a Savills para que podamos revisar nuestra opinión de valor.

VALOR MERCADO (30/12/2018)	**28.600.000 €**
VALOR PROPIEDAD (100,00%)	**28.600.000 €**

Producto Terminado - Hotel

3 - NH Paseo del Prado







Localización y Situación

- Hotel de cinco estrellas y 113 habitaciones, operado por la cadena NH, localizado en la Plaza Cánovas del Castillo, 4, en el madrileño Paseo del Prado, en el centro histórico de Madrid capital.
- Madrid es la capital de España y de la Comunidad de Madrid, con una población de 6.477.000 habitantes (INE 2017) y una superficie de 8.021,80 km2. La ciudad como municipio tiene una población de 3.182.981 habitantes (INE 2017) y cubre 605,77 km2.
- Madrid está perfectamente comunicada con el resto del país por carretera y ferrocarril, gracias a la estructura radial de autopistas y de Red ferroviaria en su gran medida de Alta velocidad. La red de autopistas abarca tanto las carreteras de circunvalación (M-30, M-40, M-50) como las radiales (NI, N-II, N-III, N-IV, NV, N-VI) y constituye la columna vertebral de la red ferroviaria española, proporcionando así conexiones efectivas no sólo con otras partes de la región, sino también con el resto de España y Europa en su conjunto.
- El hotel se encuentra en el centro neurálgico de la ciudad, en pleno “Paseo del Arte”, frente a la Plaza de Neptuno y San Jerónimo el Real, junto a los Museos del Prado, Thyssen –Bornemisza, Reina Sofía y el Casón del Buen Retiro. El hotel se encuentra situado en el céntrico barrio de Justicia en el centro de la ciudad, muy cerca de las principales reclamos turísticos (Paseo de Recoletos, Museos, Zonas Comerciales tanto el eje comercial de Gran Vía como el de Serrano, El Parque del Retiro y El Real Jardín Botánico, Barrios de reclamo turístico, así como muy cerca del distrito de Negocios..etc). Desde el punto de vista turístico en los últimos años se ha visto reforzado su localización no sólo desde el punto de vista Cultural y de Negocios, sino mediante las importantes obras de rehabilitación y modernización a la que se ha visto sometida el Centro de Madrid como por la apertura de una amplia gama de restaurantes que se han llevado a cabo en los últimos años complementada por la consolidada vida nocturna de las mismas. Su ubicación le permite desplazarse a pie al turista en escasos minutos a localizaciones tales como; la Puerta del Sol, el barrio de Malasaña y de Chueca como tanto El Paseo Recoletos y Castellana, así como la Gran Vía y la Calle Alcalá.
- Está muy bien comunicado con varias líneas de autobús, estaciones de metro y paradas de taxis que operan en el área inmediata. Además se encuentra a 1,3 km. de la Estación de Atocha. La comunicación con el Aeropuerto de Barajas es rápida a través de la N-II, situándose a menos de 20 km. de distancia.

Descripción

- El hotel se integra en un edificio del siglo XVIII totalmente reformado y alberga 113 habitaciones (17 por planta de planta 1ª a 6ª y 11 habitaciones más en planta 7ª) distribuidas en 4 tipologías: Suite, Habitación Superior, Habitación Standard y Junior Suite.
- El edificio consta de 8 plantas más un sótano. La planta baja se distribuye a partir de un acceso con la recepción del hotel que a su vez da acceso a los núcleos de comunicaciones (3 ascensores para clientes, 1 para uso del personal y 1 montacargas), salones principales y 2 salas de reuniones (35 y 28 pax). En la planta sótano se encuentra el comedor, las cocinas y almacenes, mientras que el resto de plantas superiores quedan reservadas para las habitaciones del hotel y un gimnasio situado en el torreón de la última planta, la 8ª. El hotel no dispone de parking propio.
- El inmueble dispone a su vez de dos locales comerciales situados en planta baja, actualmente ocupados por una cafetería-restaurante, con fachada a Paseo del Prado, y una tienda de regalos con fachada a Calle de Cervantes.

Comentarios de Mercado

- Madrid es el destino urbano más visitado en España, con más de 11 millones de turistas al año (11,9 millones en 2017), de los cuales el 55% es de origen nacional. La tendencia positiva se mantiene también en 2017, con un incremento del 4% en el número de viajeros durante los primeros 9 meses del año. Desde 2014 los principales indicadores hoteleros han mejorado sustancialmente y las expectativas a futuro son positivas. De acuerdo con Exceltur, en 2017 los hoteles de 5 estrellas en Madrid alcanzaron una tarifa media de 184,8 euros y 69,7% de ocupación, y los hoteles de 4 estrellas cerraron el primer trimestre con una tarifa media de 96,4 euros y 76,1% de ocupación. A nivel global, el ADR de los hoteles de Madrid fue de 95,8 euros y el grado de ocupación del 75,6% durante 2017, un +2,7% que en 2016.
- El mercado de inversión hotelera en España ha sido muy activo en los últimos años. En Madrid, las principales operaciones del año 2017 fueron la adquisición de los hoteles de Merlin Properties por parte del inversor francés Foncière des Murs, que incluyó los hoteles madrileños NH Collection Colón, Barceló Torre de Madrid, Husa Paseo del Arte; la entrada en el proyecto de Canalejas -incluyendo el futuro hotel Four Seasons- de un socio inversor al 50%; y la adquisición por parte de la cadena Riu del Edificio España por 400 millones de euros, para convertir el inmueble en un hotel de 650 habitaciones con zona comercial. En 2018 se ha vendido el hotel Villamagna a un inversor mexicano por un importe récord de 210 millones de euros (1,4 millones de euros por habitación).

Confidencial

Producto Terminado - Hotel

3 - NH Paseo del Prado





Información general

Parámetros	
Tipología	Hotel Urbano
Categoría	5*
Operador	NH Hoteles
Nº Habitaciones	113
Servicios del Hotel	Restaurante, Servicio Wifi, Gimnasio, 2 Salas de reuniones.

Superficies

Superficie	
Superficie S/R	5.482 m2
Superficie B/R	n.a
Plazas de aparcamiento	n.a.
Superficie por habitación	48,10 m2

Información Urbanística

Situación Urbanística	
Clasificación	Urbano
Calificación	Terciario
Uso	Hotel

Gastos de la propiedad y Capex

Gastos de la propiedad	
IBI y tasas (est.)	€ 160,500
Seguros (est.)	€ 8.513
Capex	
Fecha última reforma	2015 – planta baja
Estado de conservación	Correcto. En 2019 se va a proceder a la redecoración de todas todas las habitaciones, pasillos y escalera. Presupuesto de 842.000 euros.

Confidencial

Producto Terminado - Hotel

3 - NH Paseo del Prado







Competidores y situación de mercado

#	Hotel	Dirección	*	Nº de habitaciones	Operador	Promedio Tarifa Publicada
1	Westin Palace	Plaza de las Cortes, 7	5*	467	Westin	247
2	Hotel Villa Real	Plaza de las Cortes, 10	5*	115	Derby Hotels	130
3	NH Collection Palacio de Tepa	San Sebastián, 2	5*	85	NH Hotels	167
4	Urban	Carrera San Jeronimo 34	5*	96	Derby Hotels	183
5	Radisson Blue Hotel Madrid Prado	Calle Moratin 52	4*	54	Carlson Rezidor	148
6	Vincci Soho	C / Prado 18	4*	177	Vincci Hoteles	151
7	Mercure Madrid Centro	Calle Lope De Vega 49	4*	59	Accor Hoteles	114
8	NH Madrid Nacional	Paseo del Prado, 48	4*	214	NH Hotels	119
9	Paseo del Arte	Atocha, 123	4*	260	Arte Hoteles	122
Promedio de Tarifa Publicada				1.527		181



- Madrid es un destino principalmente de negocios, si bien la zona centro, en la que se ubica el hotel, se puede considerar híbrida, porque combina tanto al cliente de negocios de lunes a jueves como al de ocio durante los fines de semana y periodos vacacionales.
- Por lo tanto, se trata de una zona con un grado de ocupación elevado, de promedio en torno al 75%, aunque en numerosos casos se sitúa por encima del 80%.
- La principal competencia que hemos detallado anteriormente considera tanto hoteles de 5* como de 4*, teniendo en cuenta en todos los casos la ubicación y que el concepto sean de similares características y parecidas a las de la propiedad objeto de valoración. Aunque el hotel NH Prado tiene categoría de 5*, la existencia de un número elevado de habitaciones interiores hace recomendable considerar como competencia directa adicional los hoteles de 4 estrellas relevantes en la zona.
- La privilegiada ubicación del hotel le otorga una ventaja competitiva que se verá acrecentada con la reciente reforma de las suites de la última planta.

Producto Terminado - Hotel

3 - NH Paseo del Prado

Método de Valoración

- Para formarnos una opinión del valor de mercado del inmueble hemos adoptado el método del flujo de caja descontado. Para ello, hemos tenido en consideración la proyección a 10 años de los ingresos y gastos generados por el negocio de explotación.

TIR	6,50%
Valor de Mercado Bruto	47.695.696 €
Costes de inversión	1.359.327 €
Valor de Mercado Neto	**46.300.000 €**

Exit yield año 10	4,75%
Valor por habitación	409.735
Valor por m2	8.446

Conclusiones

- Se han estimado los ingresos y gastos desde 2019 hasta 2028, considerando la renta aplicable a cada ejercicio de acuerdo con las condiciones pactadas en contrato. La renta representa un ratio superior al 80% del GOP estimado en 2019, lo que se considera alto en el sector.
- Se trata de un hotel con ubicación prime y muy exclusiva. Tiene como inconveniente que prácticamente la mitad de las habitaciones del inventario son interiores y tienen poca luz. El hotel opera con categoría 5 estrellas y está mejorando progresivamente sus instalaciones; recientemente han transformado 3 habitaciones de la última planta en dos suites con terraza, con excelentes resultados.
- Se ha aplicado una TIR del 6,50% y una tasa de salida del 4,75%.

Nota

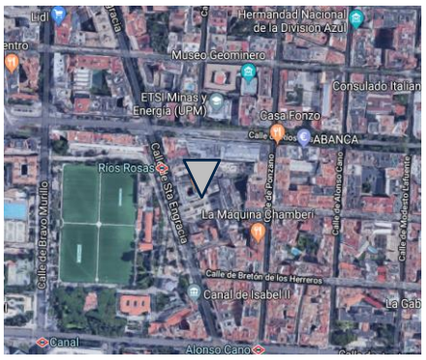
- Como es práctica habitual de mercado, no hemos llevado a cabo un estudio de medición de la propiedad y hemos asumido que las superficies proporcionadas son correctas y que las mediciones se han llevado a cabo de acuerdo con la práctica habitual de mercado en el sector inmobiliario.
- No hemos sido instruidos para llevar a cabo un estudio estructural de la propiedad. Sin embargo nos gustaría comentar que durante el transcurso de nuestra inspección para el propósito de valoración la propiedad parecía estar en buen estado en relación con su antigüedad y condición.
- Como es habitual en estos casos, no hemos llevado a cabo ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble, como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental de la propiedad. Puntualizamos no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.
- Para el propósito de valoración hemos asumido que la propiedad del inmueble es en pleno dominio, libre y limpia de cargas, pasivos o servidumbres y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable. Recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que esto es así. Las posibles discrepancias deberán ser transmitidas a Savills para que podamos revisar nuestra opinión de valor.

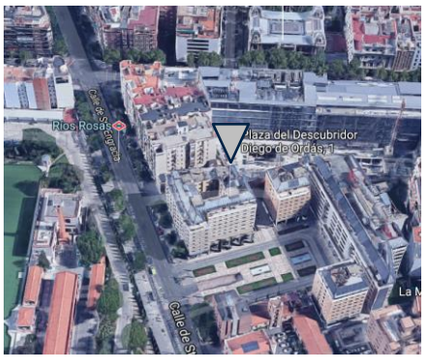
VALOR MERCADO (31/12/2018)	**46.300.000 €**
VALOR PROPIEDAD (100,00%)	**46.300.000 €**

Producto Terminado - Local

4 - Descubridor Diego Ordás 1







Localización

Localización	Nombre	Población (hab.)	Superficie (km²)	Densidad (hab./km²)
Comunidad Autónoma	**Comunidad de Madrid**	**6.507.184**	**8.072,38**	**806,10**
Provincia	**Madrid**	**6.507.184**	**8.072,38**	**806,10**
Municipio	**Madrid**	**3.182.981**	**605,77**	**5.254,44**
Distrito	Chamberí	**137.401**	**4,68**	**29.364,84**
Barrio	Ríos Rosas	**26.823**	**0,98**	**27.499,49**

Datos Económicos (*)	
Crecimiento Población en 10 años	**7,00%**
Ratio de Desempleo (%)	**13,80%**
Renta per Capita (€)	**12.647,00**

Transporte Privado	
Vehiculo Privado	**Excelente**
Taxi	**Excelente**
Aparcamientos Públicos	**Bueno**

Transporte Público	
Tren	**Bueno**
Metro	**Excelente**
Autobús	**Excelente**

Fuente: INE 2017. / Ayuntamiento 2017. / * Datos nivel Autonómico.

Situación

Situación	
Dirección	**Plaza Descubridor Diego Ord**
Código Postal	**28003**
Situación	**Área Urbana**
Calidad Localización	Buena

Entorno	
Área	**Consolidado**
Entorno	**Residencial**
Uso Predominante	**Residencial**
Calidad Entorno	Buena

Servicios	
Centros Comerciales	**Si**
Restaurantes	**Si**
Zonas Deportivas	**Si**
Parques	**Si**
Colegios	**Si**
Moda y Accesorios	**Si**
Alimentación	**Si**
Decoración y Bricolaje	**Si**
Salud y Cosmeticos	**Si**
Deportes	**Si**
Servicios y Electrónica	**Si**
Entretenimiento	**Si**

Distancias	
Centro Ciudad (km)	**5,00**
Transporte Privado (minutos)	**20**
Transporte Público (minutos)	**15**
Aeropuerto (km)	**13,00**
Transporte Privado (minutos)	**15**
Transporte Público (minutos)	**40**

Parcela	
Forma Parcela	**Regular**
Topografía	**Plana**

Referencia Catastral	**0771226VK4707B**
Coordenadas GPS	**40.4678347,-3.6707055**

Comentario Mercado

Zonificación Mercado Locales	
Zona	**Ríos Rosas**
Nivel Calidades Locales	**Medium**

Rentas	
Renta Media de Salida (€/m²/mes)	**21,14**
Mínima Renta de Salida (€/m²/mes)	**14,44**
Máxima Renta de Salida (€/m²/mes)	**38,85**

Precios Venta	
Precio Medio de Salida (€/m²)	**3.665**
Mínimo Precio de Salida (€/m²)	**2.414**
Máximo Precio de Salida (€/m²)	**5.222**

Yields		
Localizaciones Prime	**3,00%**	**3,50%**
Localizaciones Secundarias	**4,50%**	**5,50%**

-En cuanto al mercado de inversión, dada la escasez de producto y la elevada demanda, las rentabilidades se están comprimiendo significativamente, llegando a niveles pre-crisis.

Producto Terminado - Local

4 - Descubridor Diego Ordás 1





Descripción

Inspección	
Fecha Inspección	**2018**
Tipo de Inspección	**Interior**
Condición Exterior	Buena
Condición Interior	Buena
Visibilidad	Buena
Accesibilidad	Buena

Construcción	
Año Construcción	**1991**
Año Reforma	
Edificio sostenible	**No**
Certificación	
Categoría	

Acceso	
Dirección Acceso Principal	**Plaza Descubridor Diego Ordás 1**
Número de Accesos (unidades)	**1**
Número de Fachadas Libres (unidades)	**2**

Activo	
Número de Edificios (unidades)	**1**
Número de Plantas (unidades)	**1**
Número de Plantas Sobre Rasante (unidades)	**1**
Número de Plantas Bajo Rasante (unidades)	
Módulos Máximos (unidades)	**1**
Superficie Alquilable Mínima (m²)	**574,32**
Longitud Fachada (m²)	
Forma Planta	Cuadrado

Información Urbanística

Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación Suelo	**Urbano**
Calificación Suelo	**Terciario**
Uso Principal	**Local**
Tipología	**Exclusivo**

Parámetros Suelo

Superficie Suelo (m²)	6.594,00
Edificabilidad (m²)	**574,32**
Superficie Total (sq m)	**574,32**
Superficie s.r. (m²)	574,32
Superficie b.r. (m²)	

Licencias

Licencia Construcción	Si

Nota

-La “Superficie b.r." -Parámetros Suelo- ha sido estimada.
-La "SBA b.r." - Superficies- no incluye plazas.

Superficies

SBA (m²)	574,32
Tasa Ocupación (%)	**100,00%**
SBA s.r. (m²)	**574,32**
SBA b.r. (m²)	
SBA Local (m²)	**574,32**
SBA Local Alqulada (m²)	574,32
SBA Local Vacía (m²)	
SBA Oficina (m²)	
SBA Oficina Alquilada (m²)	
SBA Oficina Vacía (m²)	
SBA Archivo (m²)	
SBA Archivo Alquilada (m²)	
SBA Archivo Vacía (m²)	
SBA Terraza (m²)	
SBA Terraza Alquilada (m²)	
SBA Terraza Vacía (m²)	
SBA Otro (m²)	
SBA Otro Alquilada (m²)	
SBA Otro Vacía (m²)	
Plazas (unidades)	
Ratio Plazas (m²/unidad)	
Plazas Coche (unidad)	
Plazas Coche Interiores (unidades)	
Plazas Coche Interiores Alquiladas (unidades)	
Plazas Coche Interiores Vacías (unidades)	
Plazas Coche Exteriores (unidades)	
Plazas Coche Exteriores Alquiladas (unidades)	
Plazas Coche Exteriores Vacías (unidades)	
Plazas Moto (unidades)	
Plazas Moto Interiores (unidades)	
Plazas Moto Interiores Alquiladas (unidades)	
Plazas Moto Interiores Vacías (unidades)	
Plazas Moto Exteriores (unidades)	
Plazas Moto Exteriores Alquiladas (unidades)	
Plazas Moto Exteriores Vacías (unidades)	

Confidencial

Producto Terminado - Local

4 - Descubridor Diego Ordás 1

Método de Valoración

-Para estimar el Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. Se ha realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo a lo largo del flujo de caja analizado.

Principales Ratios Valoración

Tipo Activo	En Rentabilidad
Periodo C-F (años)	**10**
Valor Mercado (€/m²) -SBA-	**3.360,50**
Valor Mercado (€/m²) -SBA s.r.-	**3.360,50**
Fecha Venta	**31/12/2028**
Valor Bruto Salida (€)	**2.428.403,91**
Valor Neto Salida (€)	**2.404.119,87**
Exit Yield (%) -NOI/Valor Bruto Salida-	5,75%
NOI Capitalizado (€)	139.633,22
Fecha Valoración	**31/12/2018**
Valor Bruto Presente (€)	**1.974.731,49**
Valor Neto Presente (€)	**1.930.333,81**
TIR (%)	7,50%
Triple Net Initial yield (%) -NOI/Valor Bruto Presente-	5,57%
Net Initial yield (%) -NOI/Valor Neto Presente-	5,70%
Initial yield (%) -GOI/Valor Neto Presente-	6,46%
GOI Actual (€)	124.688,40
NOI Actual (€)	109.974,93
Ratios Suelo	
Valor Mercado (€/m²) -Suelo-	
Ratio de Suelo sobre Producto Final (%)	
Beneficio sobre Coste (%)	

Comentarios Valoración

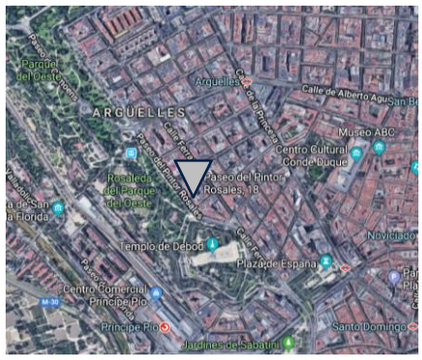
-Como es práctica habitual de mercado, no hemos llevado a cabo un estudio de medición de la propiedad y hemos asumido que las superficies proporcionadas son correctas y que las mediciones se han llevado a cabo de acuerdo con la práctica habitual de mercado en el sector inmobiliario.
-No hemos sido instruidos para llevar a cabo un estudio estructural de la propiedad. Sin embargo nos gustaría comentar que durante el transcurso de nuestra inspección para el propósito de valoración la propiedad parecía estar en buen estado en relación con su antiguedad y condición.
-Como es habitual en estos casos, no hemos llevado a cabo ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble, como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental de la propiedad. Puntualizamos no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.
-Para el propósito de valoración hemos asumido que la propiedad del inmueble es en pleno dominio, libre y limpia de cargas, pasivos o servidumbres y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable. Recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que esto es así. Las posibles discrepancias deberán ser transmitidas a Savills para que podamos revisar nuestra opinión de valor.

VALOR MERCADO	**31/12/2018**	**1.930.000,00 €**
VALOR PROPIEDAD	**100,00%**	**1.930.000,00 €**

Producto Terminado - Local

5 - Pintor Rosales 18







Localización

Localización	Nombre	Población (hab.)	Superficie (km²)	Densidad (hab./km²)
Comunidad Autónoma	**Comunidad de Madrid**	**6.507.184**	**8.072,38**	**806,10**
Provincia	**Madrid**	**6.507.184**	**8.072,38**	**806,10**
Municipio	**Madrid**	**3.182.981**	**605,77**	**5.254,44**
Distrito	Moncloa-Aravaca	**116.903**	**46,53**	**2.512,36**
Barrio	Argüelles	**23.931**	**0,76**	**31.592,08**

Datos Económicos (*)	
Crecimiento Población en 10 años	**7,00%**
Ratio de Desempleo (%)	**13,80%**
Renta per Capita (€)	**12.647,00**

Transporte Privado	
Vehiculo Privado	**Excelente**
Taxi	**Excelente**
Aparcamientos Públicos	**Bueno**

Transporte Público	
Tren	**Excelente**
Metro	**Bueno**
Autobús	**Bueno**

Fuente: INE 2017. / Ayuntamiento 2017. / * Datos nivel Autonómico.

Situación

Situación	
Dirección	**Paseo Pintor Rosales 18**
Código Postal	**28008**
Situación	**Área Urbana**
Calidad Localización	Buena

Entorno	
Área	**Consolidado**
Entorno	**Residencial**
Uso Predominante	**Residencial**
Calidad Entorno	Buena

Servicios	
Centros Comerciales	**Si**
Restaurantes	**Si**
Zonas Deportivas	**Si**
Parques	**Si**
Colegios	**Si**
Moda y Accesorios	**Si**
Alimentación	**Si**
Decoración y Bricolaje	**Si**
Salud y Cosmeticos	**Si**
Deportes	**Si**
Servicios y Electrónica	**Si**
Entretenimiento	**Si**

Distancias	
Centro Ciudad (km)	**5,00**
Transporte Privado (minutos)	**20**
Transporte Público (minutos)	**15**
Aeropuerto (km)	**25,00**
Transporte Privado (minutos)	**25**
Transporte Público (minutos)	**45**

Parcela	
Forma Parcela	**Regular**
Topografía	**Plana**

Referencia Catastral	**9155908VK3795E**
Coordenadas GPS	**40.4260788,-3.718968**

Comentario Mercado

Zonificación Mercado Locales	
Zona	**Argüelles**
Nivel Calidades Locales	**Medium**

Rentas	
Renta Media de Salida (€/m²/mes)	**15,20**
Mínima Renta de Salida (€/m²/mes)	**10,65**
Máxima Renta de Salida (€/m²/mes)	**24,56**

Precios Venta	
Precio Medio de Salida (€/m²)	**3.415,00**
Mínimo Precio de Salida (€/m²)	**1.449,00**
Máximo Precio de Salida (€/m²)	**5.256,00**

Yields		
Localizaciones Prime	**3,00%**	**3,50%**
Localizaciones Secundarias	**4,50%**	**5,50%**

-En cuanto al mercado de inversión, dada la escasez de producto y la elevada demanda, las rentabilidades se están comprimiendo significativamente, llegando a niveles pre-crisis.

Confidencial

Producto Terminado - Local

5 - Pintor Rosales 18





Descripción

Inspección		
Fecha Inspección		**2018**
Tipo de Inspección	**Interior**	
Condición Exterior	Buena	
Condición Interior	Buena	
Visibilidad	Media	
Accesibilidad	Buena	

Construcción		
Año Construcción		**1970**
Año Reforma		
Edificio sostenible	**No**	
Certificación		
Categoría		

Acceso		
Dirección Acceso Principal	**Paseo Pintor Rosales 18**	
Número de Accesos (unidades)		**1**
Número de Fachadas Libres (unidades)		**1**

Activo		
Número de Edificios (unidades)		**1**
Número de Plantas (unidades)		**1**
Número de Plantas Sobre Rasante (unidades)		**1**
Número de Plantas Bajo Rasante (unidades)		
Módulos Máximos (unidades)		**2**
Superficie Alquilable Mínima (m²)		**65,00**
Longitud Fachada (m²)		
Forma Planta	Cuadrado	

Información Urbanística

Situación Urbanística	**Producto Terminado**
Clasificación Suelo	**Urbano**
Calificación Suelo	**Terciario**
Uso Principal	**Local**
Tipología	**Exclusivo**

Parámetros Suelo

Superficie Suelo (m²)	**928,00**
Edificabilidad (m²)	**696,76**
Superficie Total (sq m)	**696,76**
Superficie s.r. (m²)	696,76
Superficie b.r. (m²)	

Licencias

Licencia Construcción	**Si**

Información Contractual

Nota

-La “Superficie b.r." -Parámetros Suelo- ha sido estimada.
-La "SBA b.r." - Superficies- no incluye plazas.

Superficies

SBA (m²)	**696,76**
Tasa Ocupación (%)	**100,00%**
SBA s.r. (m²)	**696,76**
SBA b.r. (m²)	
SBA Local (m²)	**696,76**
SBA Local Alqulada (m²)	696,76
SBA Local Vacía (m²)	
SBA Oficina (m²)	
SBA Oficina Alquilada (m²)	
SBA Oficina Vacía (m²)	
SBA Archivo (m²)	
SBA Archivo Alquilada (m²)	
SBA Archivo Vacía (m²)	
SBA Terraza (m²)	
SBA Terraza Alquilada (m²)	
SBA Terraza Vacía (m²)	
SBA Otro (m²)	
SBA Otro Alquilada (m²)	
SBA Otro Vacía (m²)	
Plazas (unidades)	
Ratio Plazas (m²/unidad)	
Plazas Coche (unidad)	
Plazas Coche Interiores (unidades)	
Plazas Coche Interiores Alquiladas (unidades)	
Plazas Coche Interiores Vacías (unidades)	
Plazas Coche Exteriores (unidades)	
Plazas Coche Exteriores Alquiladas (unidades)	
Plazas Coche Exteriores Vacías (unidades)	
Plazas Moto (unidades)	
Plazas Moto Interiores (unidades)	
Plazas Moto Interiores Alquiladas (unidades)	
Plazas Moto Interiores Vacías (unidades)	
Plazas Moto Exteriores (unidades)	
Plazas Moto Exteriores Alquiladas (unidades)	
Plazas Moto Exteriores Vacías (unidades)	

Confidencial

Producto Terminado - Local

5 - Pintor Rosales 18

Método de Valoración

-Para estimar el Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. Se ha realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo a lo largo del flujo de caja analizado.

Principales Ratios Valoración

Tipo Activo	En Rentabilidad
Periodo C-F (años)	**10**
Valor Mercado (€/m²) -SBA-	**3.774,61**
Valor Mercado (€/m²) -SBA s.r.-	**3.774,61**
Fecha Venta	**31/12/2028**
Valor Bruto Salida (€)	**3.305.899,86**
Valor Neto Salida (€)	**3.272.840,86**
Exit Yield (%) -NOI/Valor Bruto Salida-	5,50%
NOI Capitalizado (€)	181.824,49
Fecha Valoración	**31/12/2018**
Valor Bruto Presente (€)	**2.690.305,45**
Valor Neto Presente (€)	**2.629.819,60**
TIR (%)	7,25%
Triple Net Initial yield (%) -NOI/Valor Bruto Presente-	5,71%
Net Initial yield (%) -NOI/Valor Neto Presente-	5,84%
Initial yield (%) -GOI/Valor Neto Presente-	6,73%
GOI Actual (€)	176.989,13
NOI Actual (€)	153.611,13
Ratios Suelo	
Valor Mercado (€/m²) -Suelo-	
Ratio de Suelo sobre Producto Final (%)	
Beneficio sobre Coste (%)	

Comentarios Valoración

-Como es práctica habitual de mercado, no hemos llevado a cabo un estudio de medición de la propiedad y hemos asumido que las superficies proporcionadas son correctas y que las mediciones se han llevado a cabo de acuerdo con la práctica habitual de mercado en el sector inmobiliario.
-No hemos sido instruidos para llevar a cabo un estudio estructural de la propiedad. Sin embargo nos gustaría comentar que durante el transcurso de nuestra inspección para el propósito de valoración la propiedad parecía estar en buen estado en relación con su antiguedad y condición.
-Como es habitual en estos casos, no hemos llevado a cabo ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble, como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental de la propiedad. Puntualizamos no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.
-Para el propósito de valoración hemos asumido que la propiedad del inmueble es en pleno dominio, libre y limpia de cargas, pasivos o servidumbres y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable. Recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que esto es así. Las posibles discrepancias deberán ser transmitidas a Savills para que podamos revisar nuestra opinión de valor.

VALOR MERCADO	**31/12/2018**	**2.630.000,00 €**
VALOR PROPIEDAD	**100,00%**	**2.630.000,00 €**

Producto Terminado - Local

6 - Serrano 88







Localización

Localización	Nombre	Población (hab.)	Superficie (km²)	Densidad (hab./km²)
Comunidad Autónoma	**Comunidad de Madrid**	**6.507.184**	**8.072,38**	**806,10**
Provincia	**Madrid**	**6.507.184**	**8.072,38**	**806,10**
Municipio	**Madrid**	**3.182.981**	**605,77**	**5.254,44**
Distrito	Salamanca	**143.800**	**5,39**	**26.667,16**
Barrio	Castellana	**17.016**	**0,77**	**22.001,55**

Datos Económicos (*)	
Crecimiento Población en 10 años	**7,00%**
Ratio de Desempleo (%)	**13,80%**
Renta per Capita (€)	**12.647,00**

Transporte Privado	
Vehiculo Privado	**Excelente**
Taxi	**Excelente**
Aparcamientos Públicos	**Excelente**

Transporte Público	
Tren	**Bueno**
Metro	**Bueno**
Autobús	**Excelente**

Fuente: INE 2017. / Ayuntamiento 2017. / * Datos nivel Autonómico.

Situación

Situación	
Dirección	**Calle Serrano 88**
Código Postal	**8006**
Situación	**Área Urbana**
Calidad Localización	Excelente

Parcela	
Forma Parcela	**Regular**
Topografía	**Plana**

Entorno	
Área	**Consolidado**
Entorno	**Residencial**
Uso Predominante	**Residencial**
Calidad Entorno	Excelente

Distancias	
Centro Ciudad (km)	**4,80**
Transporte Privado (minutos)	**20**
Transporte Público (minutos)	**25**
Aeropuerto (km)	**12,00**
Transporte Privado (minutos)	**15**
Transporte Público (minutos)	**40**

Servicios	
Centros Comerciales	**Si**
Restaurantes	**Si**
Zonas Deportivas	**Si**
Parques	**Si**
Colegios	**Si**
Moda y Accesorios	**Si**
Alimentación	**Si**
Decoración y Bricolaje	**Si**
Salud y Cosmeticos	**Si**
Deportes	**Si**
Servicios y Electrónica	**Si**
Entretenimiento	**Si**

Referencia Catastral	**1961311VK4716B0001AT**
Coordenadas GPS	**40.4304327,-3.6890753**

Comentario Mercado

Zonificación Mercado Locales	
Zona	**Castellana**
Nivel Calidades Locales	**Excellent**

Rentas	
Renta Media de Salida (€/m²/mes)	**49,44**
Mínima Renta de Salida (€/m²/mes)	**17,50**
Máxima Renta de Salida (€/m²/mes)	**110,00**

Precios Venta	
Precio Medio de Salida (€/m²)	**12.420,00**
Mínimo Precio de Salida (€/m²)	**6.364,00**
Máximo Precio de Salida (€/m²)	**26.250,00**

Yields		
Localizaciones Prime	**3,00%**	**3,50%**
Localizaciones Secundarias	**4,00%**	**5,00%**

-En cuanto al mercado de inversión, dada la escasez de producto y la elevada demanda, las rentabilidades se están comprimiendo significativamente, llegando a niveles pre-crisis.

Confidencial

Producto Terminado - Local

6 - Serrano 88





Descripción

Inspección	
Fecha Inspección	**2018**
Tipo de Inspección	**Interior**
Condición Exterior	Buena
Condición Interior	Buena
Visibilidad	Buena
Accesibilidad	Buena

Construcción	
Año Construcción	**1975**
Año Reforma	
Edificio sostenible	**No**
Certificación	
Categoría	

Acceso	
Dirección Acceso Principal	**Calle Serrano 88**
Número de Accesos (unidades)	**1**
Número de Fachadas Libres (unidades)	**1**

Activo	
Número de Edificios (unidades)	**1**
Número de Plantas (unidades)	**2**
Número de Plantas Sobre Rasante (unidades)	**1**
Número de Plantas Bajo Rasante (unidades)	**1**
Módulos Máximos (unidades)	**2**
Superficie Alquilable Mínima (m²)	**726,00**
Longitud Fachada (m²)	
Forma Planta	Rectangular

Información Urbanística

Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación Suelo	**Urbano**
Calificación Suelo	**Terciario**
Uso Principal	**Local**
Tipología	**Exclusivo**

Parámetros Suelo

Superficie Suelo (m²)	860,00
Edificabilidad (m²)	**748,80**
Superficie Total (sq m)	**1.474,80**
Superficie s.r. (m²)	748,80
Superficie b.r. (m²)	726,00

Licencias

Licencia Construcción	Si

Nota

-La “Superficie b.r." -Parámetros Suelo- ha sido estimada.
-La "SBA b.r." - Superficies- no incluye plazas.

Superficies

SBA (m²)	1.474,80
Tasa Ocupación (%)	**100,00%**
SBA s.r. (m²)	**748,80**
SBA b.r. (m²)	**726,00**
SBA Local (m²)	**1.474,80**
SBA Local Alqulada (m²)	1.474,80
SBA Local Vacía (m²)	
SBA Oficina (m²)	
SBA Oficina Alquilada (m²)	
SBA Oficina Vacía (m²)	
SBA Archivo (m²)	
SBA Archivo Alquilada (m²)	
SBA Archivo Vacía (m²)	
SBA Terraza (m²)	
SBA Terraza Alquilada (m²)	
SBA Terraza Vacía (m²)	
SBA Otro (m²)	
SBA Otro Alquilada (m²)	
SBA Otro Vacía (m²)	
Plazas (unidades)	
Ratio Plazas (m²/unidad)	
Plazas Coche (unidad)	
Plazas Coche Interiores (unidades)	
Plazas Coche Interiores Alquiladas (unidades)	
Plazas Coche Interiores Vacías (unidades)	
Plazas Coche Exteriores (unidades)	
Plazas Coche Exteriores Alquiladas (unidades)	
Plazas Coche Exteriores Vacías (unidades)	
Plazas Moto (unidades)	
Plazas Moto Interiores (unidades)	
Plazas Moto Interiores Alquiladas (unidades)	
Plazas Moto Interiores Vacías (unidades)	
Plazas Moto Exteriores (unidades)	
Plazas Moto Exteriores Alquiladas (unidades)	
Plazas Moto Exteriores Vacías (unidades)	

Confidencial

Producto Terminado - Local

6 - Serrano 88

Método de Valoración

-Para estimar el Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. Se ha realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo a lo largo del flujo de caja analizado.

Principales Ratios Valoración

Tipo Activo	En Rentabilidad
Periodo C-F (años)	**10**
Valor Mercado (€/m²) -SBA-	**13.713,72**
Valor Mercado (€/m²) -SBA s.r.-	**27.009,88**
Fecha Venta	**31/12/2028**
Valor Bruto Salida (€)	**25.728.929,96**
Valor Neto Salida (€)	**25.471.640,66**
Exit Yield (%) -NOI/Valor Bruto Salida-	4,25%
NOI Capitalizado (€)	1.093.479,52
Fecha Valoración	**31/12/2018**
Valor Bruto Presente (€)	**20.689.690,50**
Valor Neto Presente (€)	**20.224.526,39**
TIR (%)	6,00%
Triple Net Initial yield (%) -NOI/Valor Bruto Presente-	2,44%
Net Initial yield (%) -NOI/Valor Neto Presente-	2,49%
Initial yield (%) -GOI/Valor Neto Presente-	2,81%
GOI Actual (€)	567.318,35
NOI Actual (€)	503.945,33
Ratios Suelo	
Valor Mercado (€/m²) -Suelo-	
Ratio de Suelo sobre Producto Final (%)	
Beneficio sobre Coste (%)	

Comentarios Valoración

-Como es práctica habitual de mercado, no hemos llevado a cabo un estudio de medición de la propiedad y hemos asumido que las superficies proporcionadas son correctas y que las mediciones se han llevado a cabo de acuerdo con la práctica habitual de mercado en el sector inmobiliario.
-No hemos sido instruidos para llevar a cabo un estudio estructural de la propiedad. Sin embargo nos gustaría comentar que durante el transcurso de nuestra inspección para el propósito de valoración la propiedad parecía estar en buen estado en relación con su antiguedad y condición.
-Como es habitual en estos casos, no hemos llevado a cabo ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble, como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental de la propiedad. Puntualizamos no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.
-Para el propósito de valoración hemos asumido que la propiedad del inmueble es en pleno dominio, libre y limpia de cargas, pasivos o servidumbres y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable. Recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que esto es así. Las posibles discrepancias deberán ser transmitidas a Savills para que podamos revisar nuestra opinión de valor.

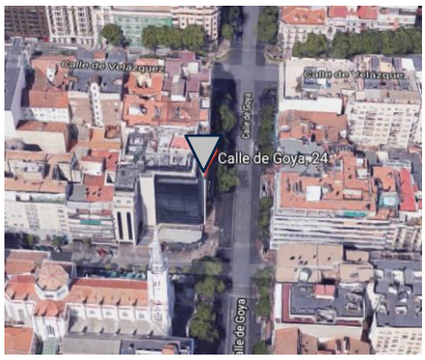
VALOR MERCADO	**31/12/2018**	**20.225.000,00 €**
VALOR PROPIEDAD	**100,00%**	**20.225.000,00 €**

Producto Terminado - Oficina

7 - Goya 24







Localización

Localización	Nombre	Población (hab.)	Superficie (km²)	Densidad (hab./km²)
Comunidad Autónoma	**Comunidad de Madrid**	**6.507.184**	**8.072,38**	**806,10**
Provincia	**Madrid**	**6.507.184**	**8.072,38**	**806,10**
Municipio	**Madrid**	**3.182.981**	**605,77**	**5.254,44**
Distrito	Salamanca	**143.800**	**5,39**	**26.667,16**
Barrio	Recoletos	**15.514**	**0,87**	**17.768,87**

Datos Económicos (*)	
Crecimiento Población en 10 años	**7,00%**
Ratio de Desempleo (%)	**13,80%**
Renta per Capita (€)	**12.647,00**

Transporte Privado	
Vehiculo Privado	**Excelente**
Taxi	**Excelente**
Aparcamientos Públicos	**Excelente**

Transporte Público	
Tren	**Bueno**
Metro	**Bueno**
Autobús	**Excelente**

Fuente: INE 2017. / Ayuntamiento 2017. / * Datos nivel Autonómico.

Situación

Situación	
Dirección	**Calle Goya 24**
Código Postal	**28001**
Situación	**Primario**
Calidad Localización	Buena

Parcela	
Forma Parcela	**Regular**
Topografía	**Plana**

Entorno	
Área	**Consolidado**
Entorno	**Residencial**
Uso Predominante	**Residencial**
Calidad Entorno	Buena

Distancias	
Centro Ciudad (km)	**13,20**
Transporte Privado (minutos)	**20**
Transporte Público (minutos)	**20**
Aeropuerto (km)	**2,50**
Transporte Privado (minutos)	**15**
Transporte Público (minutos)	**40**

Servicios	
Centros Comerciales	**Si**
Restaurantes	**Si**
Zonas Deportivas	**Si**
Parques	**Si**
Colegios	**Si**
Moda y Accesorios	**Si**
Alimentación	**Si**
Decoración y Bricolaje	**Si**
Salud y Cosmeticos	**Si**
Deportes	**Si**
Servicios y Electrónica	**Si**
Entretenimiento	**Si**

Referencia Catastral	**2152304VK4725C0001XQ**
Coordenadas GPS	**40.425189, -3.683047**

Comentario Mercado

Zonificación Mercado Oficinas	
Zona	**Área Urbana**
Submercado	**Salamanca Área**
Disponibilidad Actual (m²)	22.804,00
Renta Media de Salida (€/m²/mes)	23,44

Operaciones Usuario	
Año	**2018**
Número de Operaciones	**34**
Superficie Total (m²)	22.426,00
Renta Media Cierre (€/m²/mes)	23,68

Operaciones Inversión	
Año	**2018**
Número de Operaciones	**9**
Superficie Total (m²)	21.773,00
Precio Medio (€/m²)	6.947,00

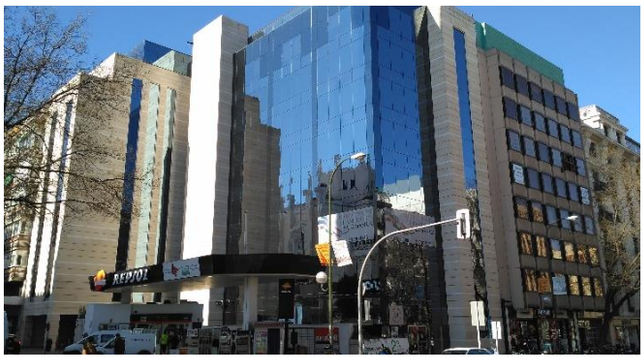
Renta Media Cierre Histórica (€/m²/mes)	**20,59**

Dato Histórico	Año	Superficie Total (m²)	Renta (€/m²/mes)
Renta Mínima Histórica (€/m²/mes)	**2014**	**1.535,00**	**8,00**
Renta Máxima Histórica (€/m²/mes)	**2018**	**1.397,00**	**38,50**

Confidencial

Producto Terminado - Oficina

7 - Goya 24





Descripción

Inspección	
Fecha Inspección	**2018**
Tipo de Inspección	**Interior**
Condición Exterior	Buena
Condición Interior	Buena
Visibilidad	Excelente
Accesibilidad	Buena

Construcción	
Año Construcción	**2000**
Año Reforma	
Edificio sostenible	**No**
Certificación	
Categoría	

Acceso	
Dirección Acceso Principal	**Calle Goya 24**
Número de Accesos (unidades)	**1**
Número de Fachadas Libres (unidades)	**2**

Activo	
Número de Edificios (unidades)	**1**
Número de Plantas (unidades)	**13**
Número de Plantas Sobre Rasante (unidades)	**9**
Número de Plantas Bajo Rasante (unidades)	**4**
Módulos Máximos (unidades)	**18**
Superficie Alquilable Mínima (m²)	**182,00**
Numero de Núcleos de Servicio (unidades)	**1**
Forma Planta	Rectangular

Información Urbanística

Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación Suelo	**Urbano**
Calificación Suelo	**Terciario**
Uso Principal	**Oficina**
Tipología	**Mixto**

Parámetros Suelo

Superficie Suelo (m²)	681,00
Edificabilidad (m²)	**4.002,00**
Superficie Total (sq m)	**5.395,00**
Superficie s.r. (m²)	4.002,00
Superficie b.r. (m²)	1.393,00

Licencias

Licencia Construcción	Si

Superficies

SBA (m²)	4.355,00
Tasa Ocupación (%)	**100,00%**
SBA s.r. (m²)	**4.002,00**
SBA b.r. (m²)	**353,00**
SBA Oficina (m²)	**3.722,00**
SBA Oficina Alquilada (m²)	3.722,00
SBA Oficina Vacía (m²)	
SBA Local (m²)	**450,00**
SBA Local Alqulada (m²)	450,00
SBA Local Vacía (m²)	
SBA Archivo (m²)	**143,00**
SBA Archivo Alquilada (m²)	143,00
SBA Archivo Vacía (m²)	
SBA Terraza (m²)	**40,00**
SBA Terraza Alquilada (m²)	40,00
SBA Terraza Vacía (m²)	
SBA Otro (m²)	
SBA Otro Alquilada (m²)	
SBA Otro Vacía (m²)	
Plazas (unidades)	**52**
Ratio Plazas (m²/unidad)	**83,75**
Plazas Coche (unidad)	**52**
Plazas Coche Interiores (unidades)	**52**
Plazas Coche Interiores Alquiladas (unidades)	45
Plazas Coche Interiores Vacías (unidades)	7
Plazas Coche Exteriores (unidades)	
Plazas Coche Exteriores Alquiladas (unidades)	
Plazas Coche Exteriores Vacías (unidades)	
Plazas Moto (unidades)	
Plazas Moto Interiores (unidades)	
Plazas Moto Interiores Alquiladas (unidades)	
Plazas Moto Interiores Vacías (unidades)	
Plazas Moto Exteriores (unidades)	
Plazas Moto Exteriores Alquiladas (unidades)	
Plazas Moto Exteriores Vacías (unidades)	

Nota

-La “Superficie b.r." -Parámetros Suelo- ha sido estimada.
-La "SBA b.r." - Superficies- no incluye plazas.

Confidencial

Producto Terminado - Oficina

7 - Goya 24

Método de Valoración

-Para estimar el Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. Se ha realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo a lo largo del flujo de caja analizado.

Principales Ratios Valoración

Tipo Activo	En Rentabilidad
Periodo C-F (años)	**10**
Valor Mercado (€/m²) -SBA-	**7.647,07**
Valor Mercado (€/m²) -SBA s.r.-	**8.321,59**
Fecha Venta	**31/12/2028**
Valor Bruto Salida (€)	**38.563.017,61**
Valor Neto Salida (€)	**38.418.406,29**
Exit Yield (%) -NOI/Valor Bruto Salida-	4,00%
NOI Capitalizado (€)	1.542.520,70
Fecha Valoración	**31/12/2018**
Valor Bruto Presente (€)	**34.026.971,03**
Valor Neto Presente (€)	**33.302.638,64**
TIR (%)	5,00%
Triple Net Initial yield (%) -NOI/Valor Bruto Presente-	3,62%
Net Initial yield (%) -NOI/Valor Neto Presente-	3,70%
Initial yield (%) -GOI/Valor Neto Presente-	3,81%
GOI Actual (€)	1.268.197,00
NOI Actual (€)	1.231.997,40
Ratios Suelo	
Valor Mercado (€/m²) -Suelo-	
Ratio de Suelo sobre Producto Final (%)	
Beneficio sobre Coste (%)	

Comentarios Valoración

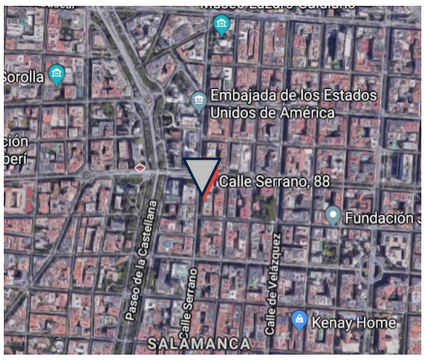
-Como es práctica habitual de mercado, no hemos llevado a cabo un estudio de medición de la propiedad y hemos asumido que las superficies proporcionadas son correctas y que las mediciones se han llevado a cabo de acuerdo con la práctica habitual de mercado en el sector inmobiliario.
-No hemos sido instruidos para llevar a cabo un estudio estructural de la propiedad. Sin embargo nos gustaría comentar que durante el transcurso de nuestra inspección para el propósito de valoración la propiedad parecía estar en buen estado en relación con su antiguedad y condición.
-Como es habitual en estos casos, no hemos llevado a cabo ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble, como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental de la propiedad. Puntualizamos no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.
-Para el propósito de valoración hemos asumido que la propiedad del inmueble es en pleno dominio, libre y limpia de cargas, pasivos o servidumbres y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable. Recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que esto es así. Las posibles discrepancias deberán ser transmitidas a Savills para que podamos revisar nuestra opinión de valor.

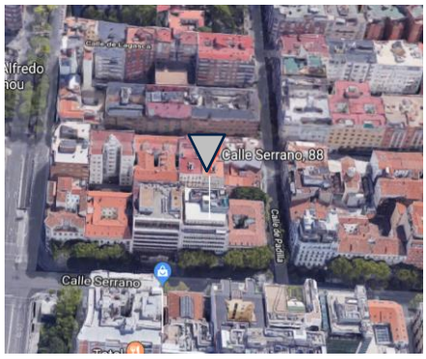
VALOR MERCADO	**31/12/2018**	**33.303.000,00 €**
VALOR PROPIEDAD	**100,00%**	**33.303.000,00 €**

Obra en Curso - Oficina

8 - Serrano 88







Localización

Localización	Nombre	Población (hab.)	Superficie (km²)	Densidad (hab./km²)
Comunidad Autónoma	**Comunidad de Madrid**	**6.507.184**	**8.072,38**	**806,10**
Provincia	**Madrid**	**6.507.184**	**8.072,38**	**806,10**
Municipio	**Madrid**	**3.182.981**	**605,77**	**5.254,44**
Distrito	Salamanca	**143.800**	**5,39**	**26.667,16**
Barrio	Castellana	**17.016**	**0,77**	**22.001,55**

Datos Económicos (*)	
Crecimiento Población en 10 años	**7,00%**
Ratio de Desempleo (%)	**13,80%**
Renta per Capita (€)	**12.647,00**

Transporte Privado	
Vehiculo Privado	**Excelente**
Taxi	**Excelente**
Aparcamientos Públicos	**Excelente**

Transporte Público	
Tren	**Bueno**
Metro	**Bueno**
Autobús	**Excelente**

Fuente: INE 2017. / Ayuntamiento 2017. / * Datos nivel Autonómico.

Situación

Situación	
Dirección	**Calle Serrano 88**
Código Postal	**28066**
Situación	**CBD**
Calidad Localización	Buena

Parcela	
Forma Parcela	**Regular**
Topografía	**Plana**

Entorno	
Área	**Consolidado**
Entorno	**Residencial**
Uso Predominante	**Residencial**
Calidad Entorno	Buena

Distancias	
Centro Ciudad (km)	**4,80**
Transporte Privado (minutos)	**20**
Transporte Público (minutos)	**25**
Aeropuerto (km)	**12,00**
Transporte Privado (minutos)	**15**
Transporte Público (minutos)	**40**

Servicios	
Centros Comerciales	**Si**
Restaurantes	**Si**
Zonas Deportivas	**Si**
Parques	**Si**
Colegios	**Si**
Moda y Accesorios	**Si**
Alimentación	**Si**
Decoración y Bricolaje	**Si**
Salud y Cosmeticos	**Si**
Deportes	**Si**
Servicios y Electrónica	**Si**
Entretenimiento	**Si**

Referencia Catastral	**1961311VK4716B0001AT**
Coordenadas GPS	**40.4304327,-3.6890753**

Comentario Mercado

Zonificación Mercado Oficinas	
Zona	**CBD**
Submercado	**Salamanca CBD**
Disponibilidad Actual (m²)	13.217,00
Renta Media de Salida (€/m²/mes)	27,36

Operaciones Usuario	
Año	**2018**
Número de Operaciones	**23**
Superficie Total (m²)	12.610,00
Renta Media Cierre (€/m²/mes)	25,92

Operaciones Inversión	
Año	**2018**
Número de Operaciones	**2**
Superficie Total (m²)	4.514,00
Precio Medio (€/m²)	5.951,00

Renta Media Cierre Histórica (€/m²/mes)	**24,40**

Dato Histórico	Año	Superficie Total (m²)	Renta (€/m²/mes)
Renta Mínima Histórica (€/m²/mes)	**2013**	**178,00**	**10,12**
Renta Máxima Histórica (€/m²/mes)	**2007**	**770,00**	**49,00**

Confidencial

Obra en Curso - Oficina

8 - Serrano 88





Descripción

Inspección	
Fecha Inspección	**2018**
Tipo de Inspección	**Interior**
Condición Exterior	Buena
Condición Interior	Buena
Visibilidad	Buena
Accesibilidad	Buena

Construcción	
Año Construcción	**1975**
Año Reforma	
Edificio sostenible	**No**
Certificación	
Categoría	

Acceso	
Dirección Acceso Principal	**Calle Serrano 88**
Número de Accesos (unidades)	**1**
Número de Fachadas Libres (unidades)	**2**

Activo	
Número de Edificios (unidades)	**1**
Número de Plantas (unidades)	**10**
Número de Plantas Sobre Rasante (unidades)	**7**
Número de Plantas Bajo Rasante (unidades)	**3**
Módulos Máximos (unidades)	**7**
Superficie Alquilable Mínima (m²)	**738,11**
Numero de Núcleos de Servicio (unidades)	**1**
Forma Planta	Rectangular

Información Urbanística

Situación Urbanística	**Obra en Curso**
Clasificación Suelo	**Urbano**
Calificación Suelo	**Terciario**
Uso Principal	**Oficina**
Tipología	**Exclusivo**

Parámetros Suelo

Superficie Suelo (m²)	**860,00**
Edificabilidad (m²)	**5.530,00**
Superficie Total (sq m)	**6.550,00**
Superficie s.r. (m²)	5.530,00
Superficie b.r. (m²)	1.020,00

Licencias

Licencia Construcción	**Si**

Superficies

SBA (m²)	**5.530,00**
Tasa Ocupación (%)	
SBA s.r. (m²)	**5.530,00**
SBA b.r. (m²)	
SBA Oficina (m²)	**5.530,00**
SBA Oficina Alquilada (m²)	
SBA Oficina Vacía (m²)	5.530,00
SBA Local (m²)	
SBA Local Alqulada (m²)	
SBA Local Vacía (m²)	
SBA Archivo (m²)	
SBA Archivo Alquilada (m²)	
SBA Archivo Vacía (m²)	
SBA Terraza (m²)	
SBA Terraza Alquilada (m²)	
SBA Terraza Vacía (m²)	
SBA Otro (m²)	
SBA Otro Alquilada (m²)	
SBA Otro Vacía (m²)	
Plazas (unidades)	**51**
Ratio Plazas (m²/unidad)	**108,43**
Plazas Coche (unidad)	**51**
Plazas Coche Interiores (unidades)	**51**
Plazas Coche Interiores Alquiladas (unidades)	
Plazas Coche Interiores Vacías (unidades)	51
Plazas Coche Exteriores (unidades)	
Plazas Coche Exteriores Alquiladas (unidades)	
Plazas Coche Exteriores Vacías (unidades)	
Plazas Moto (unidades)	
Plazas Moto Interiores (unidades)	
Plazas Moto Interiores Alquiladas (unidades)	
Plazas Moto Interiores Vacías (unidades)	
Plazas Moto Exteriores (unidades)	
Plazas Moto Exteriores Alquiladas (unidades)	
Plazas Moto Exteriores Vacías (unidades)	

Nota

-La “Superficie b.r." -Parámetros Suelo- ha sido estimada.
-La "SBA b.r." - Superficies- no incluye plazas.

Confidencial

Obra en Curso - Oficina

8 - Serrano 88

Método de Valoración

-Para estimar el Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. Se ha realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo a lo largo del flujo de caja analizado.

Principales Ratios Valoración

Tipo Activo	En Rentabilidad
Periodo C-F (años)	**10**
Valor Mercado (€/m²) -SBA-	**9.140,33**
Valor Mercado (€/m²) -SBA s.r.-	**9.140,33**
Fecha Venta	**31/12/2028**
Valor Bruto Salida (€)	**77.993.674,87**
Valor Neto Salida (€)	**77.847.436,73**
Exit Yield (%) -NOI/Valor Bruto Salida-	3,75%
NOI Capitalizado (€)	2.924.762,81
Fecha Valoración	**31/12/2018**
Valor Bruto Presente (€)	**51.474.536,21**
Valor Neto Presente (€)	**50.545.757,91**
TIR (%)	6,00%
Triple Net Initial yield (%) -NOI/Valor Bruto Presente-	-0,49%
Net Initial yield (%) -NOI/Valor Neto Presente-	-0,50%
Initial yield (%) -GOI/Valor Neto Presente-	
GOI Actual (€)	
NOI Actual (€)	-252.280,61
Ratios Suelo	
Valor Mercado (€/m²) -Suelo-	
Ratio de Suelo sobre Producto Final (%)	
Beneficio sobre Coste (%)	

Comentarios Valoración

-Como es práctica habitual de mercado, no hemos llevado a cabo un estudio de medición de la propiedad y hemos asumido que las superficies proporcionadas son correctas y que las mediciones se han llevado a cabo de acuerdo con la práctica habitual de mercado en el sector inmobiliario.
-No hemos sido instruidos para llevar a cabo un estudio estructural de la propiedad. Sin embargo nos gustaría comentar que durante el transcurso de nuestra inspección para el propósito de valoración la propiedad parecía estar en buen estado en relación con su antiguedad y condición.
-Como es habitual en estos casos, no hemos llevado a cabo ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble, como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental de la propiedad. Puntualizamos no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.
-Para el propósito de valoración hemos asumido que la propiedad del inmueble es en pleno dominio, libre y limpia de cargas, pasivos o servidumbres y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable. Recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que esto es así. Las posibles discrepancias deberán ser transmitidas a Savills para que podamos revisar nuestra opinión de valor.

VALOR MERCADO	**31/12/2018**	**50.546.000,00 €**
VALOR PROPIEDAD	**100,00%**	**50.546.000,00 €**

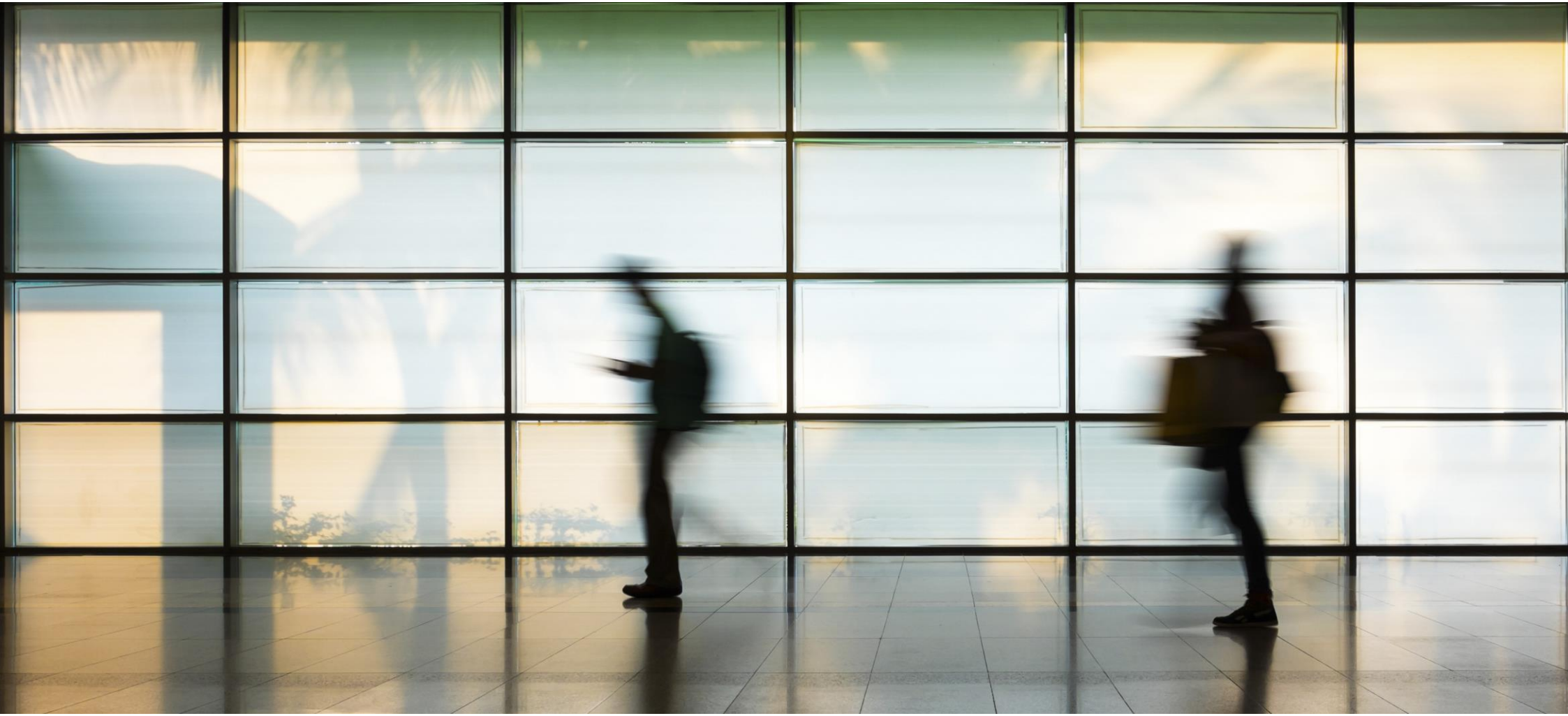
Ivan López MRICS
Director de Valoraciones
Savills Aguirre Newman S.A.

Sandra López MRICS
Directora de Hoteles
Savills Aguirre Newman S.A.

ANEXO VII Informe de valoración independiente de la Compañía

Opinión sobre valor razonable

Junio de 2019



gesvalt® Consultoría y Valoración
Advisory & Valuation

NÚMERO DE EXPEDIENTE: 2019-014372/36

FINALIDAD: Valor razonable para integración en el MAB

FECHA: Junio de 2019

TORIMBIA SOCIMI, S.A.

Paseo Pintor Rosales nº 18

C.P.: 28008 – Madrid (Madrid)

CIF – A-28183713

Madrid, 21 de junio de 2019

Siguiendo sus instrucciones, GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**) ha procedido al análisis del valor razonable de la sociedad TORIMBIA SOCIMI, S.A. (en adelante TORIMBIA) en el contexto de integración en el Mercado Alternativo Bursátil.

En base a ello, la finalidad del presente informe es la de la aportación de nuestra opinión como experto independiente de acuerdo con el requisito exigido por parte de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A., en su circular 2/2018.

A continuación, les presentamos el resultado del estudio y análisis que hemos realizado.

ÍNDICE

1.RESUMEN EJECUTIVO 3

2. OBJETO Y ALCANCE 5

2.1. Objeto 5

2.2. Alcance - Información dispuesta 6

2.3. Normativa 6

3. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD 8

3.1. Información general Régimen SOCIMI 8

3.2. Descripción de la Compañía 9

4. METODOLOGÍA EMPLEADA 12

5. PROCESO DE VALORACIÓN 14

5.1. Identificación de los activos relevantes 14

5.2. Ajustes a valor de mercado 14

5.3. Tratamiento fiscal 16

5.4. Otros ajustes 22

5.5. Hechos posteriores 22

6. RESULTADO DE LA VALORACIÓN 25

7. CONCLUSIÓN 27

Sección 1
Resumen ejecutivo

1.	Resumen ejecutivo
2.	Objeto y alcance
3.	Información de la sociedad
4.	Metodología empleada
5.	Proceso de valoración
6.	Resultado de la valoración
7.	Conclusión

1. RESUMEN EJECUTIVO

A continuación, se muestra el resultado de la valoración de la Sociedad TORIMBIA desarrollado en los epígrafes posteriores. Se ha realizado un análisis de sensibilidad dando como resultado tres rangos de valor:

Triple NAV (en miles)		RANGO BAJO	RANGO CENTRAL	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto (31/12/2018)	1	49.270€	49.270€	49.270€
Plusvalías de inversiones inmobiliarias	2	94.030 €	104.975 €	115.921 €
Plusvalías de inmovilizado	3	1.290 €	1.421 €	1.553 €
Plusvalía de inversiones financieras	4	2.972 €	2.972 €	2.972 €
Gastos de estructura	5	- 18.892 €	- 14.410 €	- 11.665 €
Patrimonio ajustado (NNNAV)	1+2+3+4-5	**128.670 €**	**144.228 €**	**158.051 €**

Sección 2
Objeto y alcance

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

2. OBJETO Y ALCANCE

2.1. Objeto

El objeto del presente informe es aportar un informe como experto independiente relativo al valor razonable de la sociedad **TORIMBIA** en relación con su situación actual, y asumiendo la información contable más reciente con la que se cuenta. La fecha de valoración es 31 de diciembre de 2018.

A su vez, el presente escrito intenta servir como herramienta de opinión de valor externa e independiente que cumpla el requisito exigido por la Circular 2/2018, relativa al régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) cuyos valores se incorporen al mercado alternativo bursátil.

De esta manera, el presente informe incorpora una valoración que se considera realizada de acuerdo con criterios internacionalmente reconocidos, entendiendo como fin último la determinación del valor razonable de la sociedad, entendiendo por este *"el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición*[1]*"*.

También se tienen en cuenta las directrices que dentro del Red Book de RICS® (Royal Institution of Chartered Surveyors) le son de aplicación[2].

A su vez, es necesario destacar que una valoración de empresa es un procedimiento fundamentado en una metodología y un proceso objetivos y generalmente aceptados, con el conocimiento de que se trata de un valor teórico, aproximado al precio de mercado, que no considera los componentes subjetivos, de sinergia, logísticos, de oportunidad o especulativos que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.

El valor es explícitamente "estimado" o posible, obtenido bajo el principio de independencia y mediante el empleo de asunciones y cálculos libres de influencias, con la finalidad de ayuda a la toma de decisiones, y con este objeto se pretenderá aportar nuestras conclusiones al respecto.

[1] NIIF 13 Medición del valor razonable

[2] En base al cumplimiento de las NP1 Y NP2, así como a la OBPVA3 y sus extensiones sobre las Normas internacionales de valoración (NIV).

2.2. Alcance – Información dispuesta

En el transcurso del estudio hemos tenido acceso a la siguiente información, procedente de las fuentes indicadas y considerada fiable:

INFORMACIÓN APORTADA POR EL PETICIONARIO

- Cuentas anuales individuales auditadas de TORIMBIA, S.A. a 31 de diciembre de 2018.
- Cuentas anuales auditadas de TORIMBIA, S.A. y Sociedades Dependientes a 31 de diciembre de 2018.
- Balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias de THINK PROJECT IBERIA, S.L. del ejercicio 2018.
- Información sobre las inversiones financieras a fecha de valoración.
- Gastos de estructura.
- Valores netos contables de los activos que integran la cuenta Inversiones Inmobiliarias.
- Informe de valoración RICS de los activos realizado por Savills.

OTRA INFORMACIÓN

- Bases de datos e informes recientes de valoración de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.
- Informaciones públicas de entidades oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.

A su vez, vemos necesario destacar que la labor del presente informe no es fiscalizar el origen de las partidas recogidas en la contabilidad aportada, las cuales son asumidas como dato para el presente trabajo. Por esta razón, las conclusiones adoptadas se encuentran íntimamente ligadas a la veracidad de la información aportada.

2.3. Normativa

Para su valoración se tiene en cuenta fundamentalmente la siguiente normativa:

- Circular 2/2018, relativa al régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI).
- NIIF 13 de Medición de Valor Razonable: Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable realizadas, se han tenido en cuenta las disposiciones de la norma relativas a la aplicación de variables de niveles 1, 2 o 3 según el caso. También se recogen métodos ubicados en los párrafos 61 a 66 de técnicas de valoración.
- IVS (Normas Internacionales de Valoración) emitidas por el IVSC. Se recogen los métodos ubicados en los apartados de la norma C13-C30.
- Red Book emitido por RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). OBPVA 3, sobre valoraciones de empresas e intereses de empresas, apartado 7.

Sección 3
Información de la Sociedad

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

3. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD

3.1. Información general Régimen SOCIMI

Los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades son:

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.

   Según el artículo 3 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, el valor del activo se determinará sustituyendo el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes en balance. 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 entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años, u ofrecidos en arrendamiento con un máximo de un año para su cómputo.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la 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.

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, es posible la aplicación del régimen fiscal aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, siempre y cuando 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 periodo 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 periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

El tipo de gravamen de las SOCIMI es del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre y cuando se cumplan todos los requisitos anteriormente descritos.

3.2. Descripción de la Compañía

Nombre:	TORIMBIA SOCIMI, S.A.
CIF:	A-28183713
Dirección:	Paseo Pintor Rosales nº 18, Madrid

El objeto social se concreta en los siguientes apartados:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en capital de otras Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tenga el mismo objetivo social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política, legal o estatutaria, de distribución de dividendos.
- 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 cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, por las que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

- 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.

La Sociedad tiene su origen en 1966. En febrero de 2018 la Sociedad renunció a su acogimiento al régimen de SOCIMI, pero actualmente está en proceso de integración en el MAB como tal. La Sociedad se volvió a acoger al régimen de SOCIMI en septiembre de 2018.

Destaca la potencial generación de utilidad a través de las inversiones en inmovilizado material de la empresa.

Se asume la información contable a 31 de diciembre de 2018, objeto de una revisión por parte del auditor de cuentas, los cuales se muestran a continuación.

BALANCE TORIMBIA Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (en miles)	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE	**118.836 €**
Inmovilizado intangible	2 €
Inmovilizado material	1.271 €
Inversiones inmobiliarias	113.929 €
Inversiones en empresas del Grupo y Asociadas a largo plazo	410 €
Inversiones financieras a largo plazo	2.339 €
Activos por impuesto diferido	885 €
ACTIVO CORRIENTE	**26.511 €**
Existencias	474 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	383 €
Inversiones financieras a corto plazo	3.928 €
Otros activos corrientes	6 €
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	21.720 €
TOTAL ACTIVO	**145.347 €**
TOTAL PATRIMONIO NETO	**49.270 €**
FONDOS PROPIOS	50.498 €
Capital	15.357 €
Reservas de la Sociedad Dominante	38.003 €
Reservas en sociedades consolidadas	1.880 €
Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante	-8.988 €
Resultado del ejercicio	4.246 €
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	-1.228 €
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	**94.227 €**
Provisiones no corrientes	2.952 €
Deudas a largo plazo	89.401 €
Otros pasivos no corrientes	2 €
Pasivo por impuestos diferidos	1.872 €
TOTAL PASIVO CORRIENTE	**1.850 €**
Deudas a corto plazo	1.057 €
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	789 €
Otros pasivos corrientes	4 €
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**145.347 €**

Sección 4
Metodología empleada

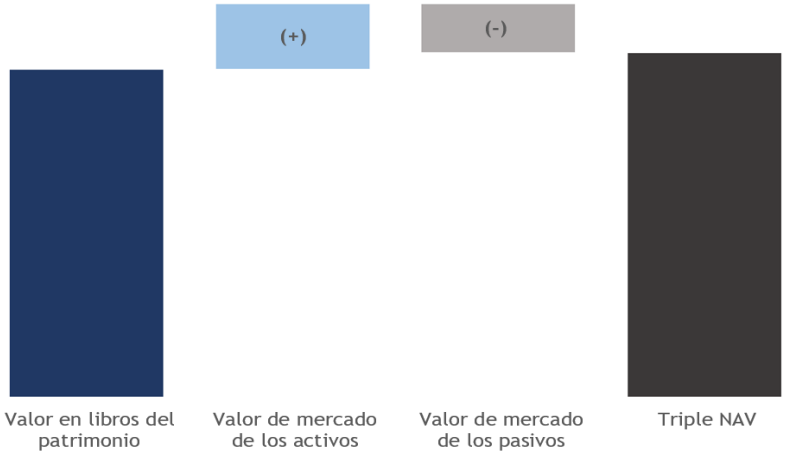
1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

4. METODOLOGÍA EMPLEADA

La Sociedad objeto de análisis es una SOCIMI, y como tal concreta su actividad en el aprovechamiento de la rentabilidad de sus activos inmobiliarios. En base a ello, resulta como procedimiento base más adecuado la aplicación del denominado *triple-NAV*, el cual parte de la hipótesis de la liquidación inmediata de la empresa. Esta supuesta liquidación supondría la venta de todos los activos propiedad de la empresa y la cancelación de todos los pasivos de la misma, así como la consideración de los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico de las plusvalías de los activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

En relación a los activos o pasivos diferidos que nacen de las diferencias entre los valores contables y valores de mercado, es lógico pensar que nacería una obligación o un crédito fiscal según haya una plusvalía o minusvalía. Una vez la compañía se convierta en una SOCIMI, no habría que reconocer ningún activo o pasivo por impuesto diferido, debido a que en ese momento la empresa tributaría al 0%.

Por tanto, según nuestro criterio, se ha utilizado la metodología *triple-NAV* para la valoración de la empresa que nos ocupa. Gráficamente se representaría de la siguiente forma:



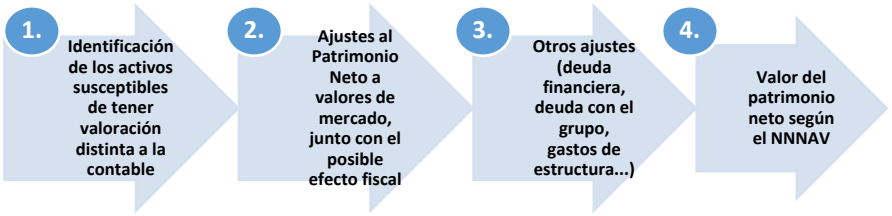
Esta representación gráfica representa el resultado de la aplicación del criterio de valoración elegido, el cual, partiendo del valor del patrimonio neto en libros, se suma el valor de mercado de los activos de la empresa y se resta el valor de mercado de los pasivos, para obtener el valor de la compañía.

Sección 5
Proceso de valoración

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

5. PROCESO DE VALORACIÓN

La valoración se determina en base a la siguiente secuencia:



Como se ha comentado anteriormente, la valoración se va a realizar a fecha 31 de diciembre de 2018.

5.1. Identificación de los activos relevantes

Dentro del activo de la sociedad destacan los siguientes elementos:

Inversiones inmobiliarias

Se trata de un apartado donde se encuentran activos susceptibles de valoración independiente, los cuales serán analizados en un apartado más específico (enlazado con los informes de valoración RICS de cada elemento realizados por Savills Consultores Inmobiliarios).

Inversiones financieras a largo plazo

Se trata de las inversiones que posee TORIMBIA en las sociedades CORPORACIÓN MERCANTIL y THINK PROJECT IBERIA, S.L. las cuales serán analizadas en un apartado más específico.

Inmovilizado material

Se ha realizado un estudio del activo recogido en esta cuenta el cual tiene un uso propio por la sociedad.

Resto de partidas del balance.

Aparte de las partidas comentadas anteriormente, existen saldos en otras partidas, las cuales tanto por su naturaleza como por la información aportada, pueden contar con un valor de mercado semejante al valor contable en el momento de la valoración.

Con todo ello, proponemos analizar la valoración de los elementos recogidos en inversiones inmobiliarias e inversiones financieras a largo plazo y, complementariamente, el análisis de su teórico impacto fiscal, para determinar el valor de compañía.

5.2. Ajustes a valor de mercado

Como se ha dicho anteriormente, sólo se procede a analizar la valoración de los elementos recogidos en inmovilizado material e inversiones financieras a largo plazo. A este respecto, se han realizado valoraciones independientes por parte de Savills Consultores Inmobiliarios, las cuales determinan el Valor de Mercado a considerar para el análisis.

Con el objeto de proporcionar un rango de valores de mercado para los inmuebles, hemos calculado un rango superior y un rango inferior, obtenido a través de la siguiente hipótesis:

- Variación de +/- 5,00 % en los valores de mercado.

Tomamos estas comprobaciones como un dato objetivo para nuestra opinión, y asumimos que tanto los procedimientos como los resultados han sido los adecuados para el requerimiento que se realizó sobre ellas.

A su vez es posible afirmar que por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, se ha realizado el siguiente proceso de análisis:

- Comprobación del método de aplicación.
- Comprobación de la ubicación y descripción de cada elemento.
- Identificación de las variables aplicadas.
- Comprensión de los cálculos obtenidos.

Estas valoraciones se han realizado de acuerdo con el Red Book "Valoración RICS – Estándares Profesionales", publicado en 2017.

La definición de Valor de Mercado se establece en la VPS 4 Valuation Practice Statement, de la siguiente manera *"El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción." (IVS 2013).*

CARTERA DE INVERSIONES INMOBILIARIAS A 31/12/2018

Para aplicar el procedimiento del neto patrimonial ajustado por el valor de mercado de las inversiones que se posee, es importante aislar aquellos activos que poseen un valor en el mercado distinto del que aparece en el balance (valor nominal). En este caso corresponden a las inversiones inmovilizado material de las que se posee la titularidad a fecha 31 de diciembre de 2018.

A continuación, se muestran los inmuebles de la sociedad junto con sus valores contables y de mercado, además de la diferencia bruta (plusvalía/minusvalía) que se derivan de ellos:

USO	ACTIVO	TIR	MERCADO	VNC	DIFERENCIA
HOTEL	URSO	6,50%	38.000.000,00 €	25.057.047,00 €	12.942.953,00 €
HOTEL	NH PALACIO DE TEPA	7,00%	28.600.000,00 €	28.826.272,00 €	-226.272,00 €
HOTEL	NH PRADO	6,50%	46.300.000,00 €	27.107.503,00 €	19.192.497,00 €
LOCAL	DESCUBRIDOR DIEGO ORDÁS 1	7,50%	1.930.000,00 €	1.973.291,00 €	-43.291,00 €
LOCAL	SERRANO 88	6,00%	70.771.000,00 €	26.543.854,00 €	44.227.146,00 €
OFICINA	SERRANO 88	6,00%			
OFICINA	GOYA 24	5,00%	33.303.000,00 €	4.420.635,00 €	28.882.365,00 €
	TOTAL		218.904.000,00 €	113.928.602,00 €	104.975.398,00 €

El valor contable agregado de los inmuebles es de **113.928.602,00€**, mientras que el valor de mercado agregado de los mismos, obtenido a través de valoraciones realizadas por SAVILLS ascendería a **218.904.000,00€**. De estos valores se ha obtenido la diferencia bruta (plusvalías) que asciende a **104.975.398,00€**.

Adicionalmente, dada la vocación patrimonialista de la Sociedad y la asunción de que la aportación de activos de la misma se ha realizado cumpliendo con los requisitos recogidos bajo el epígrafe de reestructuración societaria y ampliaciones de capital por aportaciones no dinerarias que contempla el régimen de las SOCIMIs, no se han tenido en consideración ajustes derivados de la renta asociada a la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen (de no haber sido así, la parte de dicha renta imputable a los periodos impositivos anteriores se gravarían aplicando el tipo del 25%), ni tampoco se recoge el

Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) latente sobre dichos activos. Según las estimaciones de la Sociedad, en este caso corresponderían ajustes entorno a los 9 (que podrían minorarse en 2 millones de euros por el IIVTNU) y 8 millones de euros, respectivamente.

Con el objeto de proporcionar un rango de valores de mercado para los inmuebles, hemos calculado un rango superior y un rango inferior, obtenido a través de la siguiente hipótesis:

- Variación de +/- 5,00 % en los valores de mercado.

Plusvalía INVERSIÓN INMOBILIARIA	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
VNC	113.928.602,00 €	113.928.602,00 €	113.928.602,00 €
Valor de mercado	207.958.800,00 €	218.904.000,00 €	229.849.200,00 €
Plusvalía	94.030.198,00 €	104.975.398,00 €	115.920.598,00 €

INMOVILIZADO MATERIAL

El activo recogido en la cuenta también a sido valorado a mercado para compararlo con el valor recogido en libros. A continuación, se recoge la conclusión alcanzada:

USO	ACTIVO	TIR	MERCADO	VNC	DIFERENCIA
Local	Pintor Rosales 18	7,25%	2.630.000,00 €	1.208.501,00 €	1.421.499,00 €

CARTERA DE INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO A 31/12/2018

Se trata de inversiones que posee TORIMBIA SOCIMI, S.A. en las sociedades CORPORACIÓN MERCANTIL, S.A.U. y THINKPROJECT IBERIA, S.L. La participación es la siguiente:

CORPORACIÓN MERCANTIL, S.A.U. 100,00%

THINKPROJECT IBERIA, S.L. 49,00%

CORPORACIÓN MERCANTIL

TORIMBIA posee el 100% de la participación en el capital de esta Sociedad. El valor de dicha participación en libros es de 8.746.418€. Para su ajuste a valor de mercado, se ha partido del patrimonio neto de Corporación Mercantil a 31 de diciembre d e2018, ajustado por el valor contable de la participación que tiene Corporación Mercantil en Torimbia.

El cálculo se resume a continuación:

Total Patrimonio neto	11.742.258 €
Participaciones en Torimbia (autocartera)	1.316.059 €
Patrimonio Neto a efectos de valoración	10.426.199 €

Por lo tanto:

Plusvalía INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO (en miles)	**CORPORACIÓN MERCANTIL**
VNC	8.746 €
Valor de mercado	10.426,20 €
Plusvalía	1.679,78 €

THINKPROJECT IBERIA

TORIMBIA posee el 49% de la participación en el capital de esta sociedad. A continuación, se muestra el balance de situación a fecha de valoración (31 de diciembre de 2018):

ACTIVO	EJERCICIO 17	EJERCICIO 18
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**29.468,94 €**	**27.862,43 €**
I. Inmovilizado intangible	18.454,22 €	16.304,30 €
4. Fondo de comercio	21.500,00 €	21.500,00 €
204. Fondo de comercio	21.500,00 €	21.500,00 €
9. Otro inmovilizado intangible	-3.045,78 €	-5.195,70 €
2805. Amortización acumulada de derechos de traspaso	-3.045,78 €	-5.195,70 €
II. Inmovilizado material	7.814,72 €	8.108,13 €
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	7.814,72 €	8.108,13 €
216. Mobiliario	4.445,53 €	5.480,03 €
217. Equipos para procesos de información	4.492,27 €	5.488,06 €
2816. Amortización acumulada para mobiliario	0,00 €	-530,80 €
2817. Amortización acumulada de equipos para procesos de información	-1.123,08 €	-2.329,16 €
V. Inversiones financieras a largo plazo	3.200,00 €	3.450,00 €
1. Instrumentos de patrimonio	1.500,00 €	1.500,00 €
2405. Participaciones a largo plazo en otras partes vinculadas	1.500,00 €	1.500,00 €
5. Otros activos financieros	1.700,00 €	1.950,00 €
260. Fianzas constituidas a largo plazo	1.700,00 €	1.950,00 €
B) ACTIVO CORRIENTE	**771.748,65 €**	**1.177.009,58 €**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	343.335,80 €	495.653,49 €
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	328.620,64 €	484.338,33 €
430. Clientes	328.620,64 €	484.338,33 €
436. Clientes de dudoso cobro	22.945,12 €	31.595,12 €
490. Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales	-22.945,12 €	-31.595,12 €
3. Deudores varios	14.715,16 €	11.315,16 €
440. Deudores	14.715,16 €	11.315,16 €
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	428.412,85 €	681.356,09 €
1. Tesorería	428.412,85 €	681.356,09 €
570. Caja, euros	83,54 €	53,36 €
572. Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros	428.329,31 €	681.302,73 €
TOTAL ACTIVO (A+B)	**801.217,59 €**	**1.204.872,01 €**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	EJERCICIO 17	EJERCICIO 18
A) PATRIMONIO NETO	**217.535,30 €**	**674.768,82 €**
A-1) Fondos propios	217.535,30 €	674.768,82 €
I. Capital	50.000,00 €	50.000,00 €
1. Capital escriturado	50.000,00 €	50.000,00 €
100. Capital social	50.000,00 €	50.000,00 €
III. Reservas	0,00 €	167.535,30 €
1. Legal y estatutarias	0,00 €	10.000,00 €
2. Otras reservas	0,00 €	157.535,30 €
113. Reservas voluntarias	0,00 €	157.535,30 €
112. Reserva legal	0,00 €	10.000,00 €
V. Resultado de ejercicios anteriores	-47.319,98 €	0,00 €
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	-47.319,98 €	0,00 €
121. Resultados negativos de ejercicios anteriores	-47.319,98 €	0,00 €
VII. Resultado del ejercicio	214.855,28 €	457.233,52 €
129. Resultado del ejercicio	214.855,28 €	457.233,52 €
B) PASIVO NO CORRIENTE	**210.000,00 €**	**0,00 €**
II. Deudas a largo plazo	210.000,00 €	0,00 €
5. Otros pasivos financieros	210.000,00 €	0,00 €
1635. Otras deudas a largo plazo, con otras partes vinculadas	210.000,00 €	0,00 €
C) PASIVO CORRIENTE	**373.682,29 €**	**530.103,19 €**
III. Deudas a corto plazo	17.806,09 €	17.806,09 €
5. Otros pasivos financieros	17.806,09 €	17.806,09 €
551. Cuenta corriente con socios y administradores	17.806,09 €	17.806,09 €
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.120,68 €	0,00 €
5143. Intereses a corto plazo de deudas, empresas del grupo	9.120,68 €	0,00 €
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	178.698,50 €	284.996,49 €
1. Proveedores	1.050,00 €	26.638,51 €
400. Proveedores	1.050,00 €	26.638,51 €
3. Acreedores varios	24.090,96 €	9.034,61 €
410. Acreedores por prestaciones de servicios	24.090,96 €	9.034,61 €
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	8.670,08 €	12.429,03 €
465. Remuneraciones pendientes de pago	8.670,08 €	12.429,03 €
5. Pasivos por impuesto corriente	57.161,24 €	132.706,36 €
4752. Hacienda Pública, acreedora por impuesto sobre sociedades	57.161,24 €	132.706,36 €
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	87.726,22 €	104.187,98 €
4750. Hacienda Pública, acreedora por IVA	38.459,92 €	49.345,36 €
4751. Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	31.810,90 €	34.876,40 €
476. Organismos de la Seguridad Social, acreedores	17.455,40 €	19.966,22 €
VI. Periodificaciones a corto plazo	168.057,02 €	227.300,61 €
485. Ingresos anticipados	168.057,02 €	227.300,61 €
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**801.217,59 €**	**1.204.872,01 €**

En relación a la cuenta de pérdidas y ganancias, la información de la que disponemos es la siguiente:

A) OPERACIONES CONTINUADAS	EJERCICIO 17	EJERCICIO 18
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.010.868,72 €	1.266.113,98 €
b) Prestaciones de servicios	1.010.868,72 €	1.266.113,98 €
705. Prestaciones de servicios	1.010.868,72 €	1.266.113,98 €
6. Gastos de personal	-521.212,26 €	-462.990,36 €
a) Sueldos, salarios y asimilados	-415.734,68 €	-366.737,74 €
640. Sueldos y salarios	-395.753,86 €	-366.737,74 €
641. Indemnizaciones	-19.980,82 €	0,00 €
b) Cargas sociales	-105.477,58 €	-96.252,62 €
642. Seguridad social a cargo de la empresa	-105.477,58 €	-96.252,62 €
7. Otros gastos de explotación	-190.342,89 €	-184.058,63 €
a) Servicios exteriores	-165.428,12 €	-175.408,63 €
621. Arrendamientos y cánones	-8.505,72 €	-13.238,37 €
622. Reparaciones y conservación	-2.221,63 €	-1.453,50 €
623. Servicios de profesionales independientes	-31.783,79 €	-28.715,08 €
624. Transportes	-21.463,79 €	-16.712,26 €
625. Primas de seguros	-1.869,38 €	-2.048,67 €
626. Servicios bancarios y similares	-9.139,20 €	-6.023,17 €
627. Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-3.975,84 €	-27.854,49 €
628. Suministros	-4.849,09 €	-3.493,77 €
629. Otros servicios	-81.619,68 €	-75.869,32 €
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-22.945,12 €	-8.650,00 €
694. Pérdidas por deterioro de créditos por operaciones comerciales	-24.945,12 €	-18.000,00 €
794. Reversión del deterioro de créditos por operaciones comerciales	2.000,00 €	9.350,00 €
8. Amortización del inmovilizado	-3.273,03 €	-3.886,80 €
680. Amortización del inmovilizado intangible	-2.149,95 €	-2.149,92 €
681. Amortización del inmovilizado material	-1.123,08 €	-1.736,88 €
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	296.040,54 €	615.178,19 €
15. Gastos financieros	-8.400,00 €	-4.660,27 €
b) Por deudas con terceros	-8.400,00 €	-4.660,27 €
669. Otros gastos financieros	-8.400,00 €	-4.660,27 €
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	-8.400,00 €	-4.660,27 €
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	287.640,54 €	610.517,92 €
20. Impuesto sobre beneficios	-72.785,26 €	-153.284,40 €
6300. Impuesto corriente	-72.785,26 €	-153.284,40 €
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 20)	214.855,28 €	457.233,52 €
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21)	214.855,28 €	457.233,52 €

Para su ajuste a valor de mercado se ha realizado la valoración de la Sociedad, tomando las siguientes hipótesis:

Horizonte temporal:

Se contempla la asunción de un periodo de proyección explícito de 10 años para estabilizar los flujos del proyecto para después aplicar un Valor de Continuidad o Valor Terminal.

Previsión de Ingresos:

Se propone una tasa de crecimiento estabilizada del 0,50 % para toda la proyección.

Gastos de explotación:

Para proyectar los gastos, estos vienen determinados por el volumen que refleja la empresa en su *business plan* para el ejercicio 2018 en cuanto a los costes de ventas, tomando para el resto de partidas las efectivas del año 2018, reflejando porcentajes de gastos sobre ingresos, de acuerdo con la siguiente tabla:

Estructura de gastos	2018
Coste de ventas	-6,14%
Gastos de personal	-36,57%
Otros gastos de explotación	-14,54%
Amortización del inmovilizado	-0,31%

Impuestos:

Se propone la aplicación de una tasa impositiva genérica del 25% para el periodo de proyección, vinculado al tipo impositivo general vigente según la Ley del Impuesto de Sociedades.

NOF (necesidades operativas de fondos):

Conocido el fondo de maniobra previo a la proyección, se establecen como necesidades operativas de fondos de cada ejercicio los importes derivados de la diferencia existente entre el fondo de maniobra generado en un año frente al anterior.

A su vez, el valor de cada fondo de maniobra viene determinado por la diferencia entre los saldos de clientes y proveedores establecidos en los ejercicios futuros. Se han calculado estas partidas en función de los períodos medios de cobro (118 días) y pago (0 días) que se desprenden de la información aportada por la compañía

Tasa de descuento

A continuación, se expone el resultado del cálculo, el cual parte de la cuantificación de la tasa de descuento.

- Porcentaje fondos ajenos (2018)	**44,00%**
Coste financiación ajena	3,00%
(Tipos aplicados por Banco de España)	3,00%
Tasa Impositiva	25,00%
Coste Fondos ajenos después de impuestos	**2,25%**
- Porcentaje fondos propios (2018)	**56,00%**
Rentabilidad inversión libre de riesgo (Oblig Estado a 10 años)	0,89%
β Sector desapalancada (sector)	0,84
β Apalancada por Compañía	1,3378
Prima de riesgo (base + incremental)	18,00%
Prima de riesgo adicional α	1,00%
Coste Fondos propios K_e	**25,97%**
WACC ajustado por iliquidez	**15,53%**

Leyenda:

- Porcentaje de fondos ajenos-propios (Estructura de la sociedad)
- Tasa impositiva (Genérica)
- Rentabilidad inversión libre de riesgo (Obligaciones del Estado a 10 años)
- Beta desapalancada (Fuente Damodaran– Jan 2018-Sector *Computer Services*)
- Prima de riesgo (Base+incremental)

CÁLCULO DEL VALOR DE EMPRESA

Se han analizado las cuentas disponibles de la compañía y se aprecia que en relación con ejercicio anterior se han mejorado los resultados debido a las siguientes circunstancias:

- Aumento de ingresos debido a nuevos contratos con grandes cuentas que serán recurrentes.
- Reducción de costes en relación con los recursos humanos de la empresa mediante la reducción de personal, pero consiguiendo más cualificación de los mismos.
- En 2017 se produjeron sobrecostes debido a ciertas liquidaciones de contrato e indemnizaciones de personal.

Por ello, se entiende que la estructura del ejercicio 2018 será la más normalizada para la compañía y por ello se cuenta con los datos de este año para comenzar con la proyección.

Se incorporan a continuación, los cuadros de proyección por filas de las magnitudes vinculadas al flujo de caja:

	2019	2020	2021	2022	2023
Importe neto de la cifra de negocios	1.272.444,55 €	1.278.806,77 €	1.285.200,81 €	1.291.626,81 €	1.298.084,94 €
Coste de ventas	-78.128,10 €	-78.518,74 €	-78.911,33 €	-79.305,89 €	-79.702,42 €
Gastos de personal	-465.305,31 €	-467.631,84 €	-469.970,00 €	-472.319,85 €	-474.681,45 €
Otros gastos de explotación	-184.978,92 €	-185.903,82 €	-186.833,34 €	-187.767,50 €	-188.706,34 €
EBITDA	**544.032,22 €**	**546.752,38 €**	**549.486,14 €**	**552.233,57 €**	**554.994,74 €**
Amortización del inmovilizado	-3.906,23 €	-3.925,77 €	-3.945,39 €	-3.965,12 €	-3.984,95 €
EBIT	**540.125,99 €**	**542.826,62 €**	**545.540,75 €**	**548.268,45 €**	**551.009,79 €**
Tax	-135.031,50 €	-135.706,65 €	-136.385,19 €	-137.067,11 €	-137.752,45 €
NOPLAT	**405.094,49 €**	**407.119,96 €**	**409.155,56 €**	**411.201,34 €**	**413.257,35 €**
Amortización del inmovilizado	3.906,23 €	3.925,77 €	3.945,39 €	3.965,12 €	3.984,95 €
CAPEX	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
NOF	-2.421,69 €	-2.433,80 €	-2.445,97 €	-2.458,20 €	-2.470,49 €
FCF	**406.579,03 €**	**408.611,93 €**	**410.654,99 €**	**412.708,26 €**	**414.771,80 €**
Factor	0,8655	0,7492	0,6484	0,5613	0,4858
FCF Actualizado	**351.913,23 €**	**306.120,41 €**	**266.286,39 €**	**231.635,78 €**	**201.494,10 €**
FCF Acumulado	**351.913,23 €**	**658.033,64 €**	**924.320,03 €**	**1.155.955,81 €**	**1.357.449,92 €**

	2024	2025	2026	2027	2028
Importe neto de la cifra de negocios	1.304.575,37 €	1.311.098,25 €	1.317.653,74 €	1.324.242,01 €	1.330.863,22 €
Coste de ventas	-80.100,93 €	-80.501,43 €	-80.903,94 €	-81.308,46 €	-81.715,00 €
Gastos de personal	-477.054,85 €	-479.440,13 €	-481.837,33 €	-484.246,52 €	-486.667,75 €
Otros gastos de explotación	-189.649,87 €	-190.598,12 €	-191.551,11 €	-192.508,87 €	-193.471,41 €
EBITDA	**557.769,71 €**	**560.558,56 €**	**563.361,36 €**	**566.178,16 €**	**569.009,05 €**
Amortización del inmovilizado	-4.004,87 €	-4.024,90 €	-4.045,02 €	-4.065,25 €	-4.085,57 €
EBIT	**553.764,84 €**	**556.533,67 €**	**559.316,34 €**	**562.112,92 €**	**564.923,48 €**
Tax	-138.441,21 €	-139.133,42 €	-139.829,08 €	-140.528,23 €	-141.230,87 €
NOPLAT	**415.323,63 €**	**417.400,25 €**	**419.487,25 €**	**421.584,69 €**	**423.692,61 €**
Amortización del inmovilizado	4.004,87 €	4.024,90 €	4.045,02 €	4.065,25 €	4.085,57 €
CAPEX	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
NOF	-2.482,84 €	-2.495,26 €	-2.507,73 €	-2.520,27 €	-2.532,87 €
FCF	**416.845,66 €**	**418.929,89 €**	**421.024,54 €**	**423.129,66 €**	**425.245,31 €**
Factor	0,4205	0,3639	0,3150	0,2727	0,2360
FCF Actualizado	**175.274,61 €**	**152.466,95 €**	**132.627,13 €**	**115.368,99 €**	**100.356,56 €**
FCF Acumulado	**1.532.724,53 €**	**1.685.191,48 €**	**1.817.818,61 €**	**1.933.187,60 €**	**2.033.544,15 €**

El valor actual de los flujos de caja explícitos proyectados es de 2.033.544,15€.

ESTIMACIÓN DEL VALOR TERMINAL Y VALOR DE EMPRESA

Valor terminal	
NOPLAT n+1	**425.811,07 €**
CAPEX	0,00 €
AMORTIZACIÓN	4.106,00 €
NOF	-2.545,54 €
FCF n+1	**427.371,54 €**
Valor terminal	2.842.721,86 €
Valor actual del valor terminal	**670.873,43 €**

VA FC	2.033.544,15 €
VA Valor Terminal	670.873,43 €
EV	**2.704.417,58 €**
Ajustes	
Deudas LP	
Deudas CP	**17.806,09 €**
Valor FFPP	**2.686.611,49 €**

Debido a que TORIMBIA ostenta una participación del 49% (1.316.439,63€), por lo tanto:

Plusvalía INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO (en miles)	**THINK PROJECT**
VNC	25 €
Valor de mercado	1.316,44 €
Plusvalía	1.291,94 €

5.3. Tratamiento fiscal

La consideración de toda plusvalía tácita en una operación comercial debe de acarrear consecuentemente una tasa fiscal u obligación tributaria por parte del titular de la operación. En este sentido, no debería de tenerse en cuenta una plusvalía sin analizar su efecto en el impuesto vinculado a la sociedad que la posee. No obstante, el tipo de tributación del régimen en el que se encuentra la sociedad da lugar a diferentes interpretaciones, a saber:

- Con carácter general el tipo del impuesto de sociedades será del 0% siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:
  a. Capital social mínimo de 5 millones de euros
  b. Al menos el 80% de valor de mercado consolidado de los activos deben de ser aptos
  c. No existencia de restricciones sobre su endeudamiento
  d. Al menos el 80% de los rendimientos deben de derivarse de los activos considerados como aptos.
  e. Obligación de reparto de dividendos
- Con carácter adicional, el tipo a aplicar será del 19% sobre los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a accionistas con una participación significativa (mayor o igual al 5%) cuya tributación sea a un tipo inferior al 10%, excepto si es otra sociedad acogida al régimen o REIT.
- Con carácter excepcional, existe el régimen transitorio descrito por la Administración General de Tributos, en el que se especifica que es posible la adaptación de los requisitos no esenciales (como

los descritos para determinados tipos de tributación) en un plazo de 2 años.

Con ello, y asumiendo que la Sociedad cumple los requisitos establecidos en el tipo del 0%, y que en todo caso la política de tributación de las plusvalías debería de llevarse desde el punto de vista de los dividendos y no desde el impuesto de la sociedad, se ha optado por la plusvalía con un efecto fiscal nulo en ambos escenarios.

Cabe resaltar que la Sociedad ha adquirido los activos por acogimiento al régimen SOCIMI.

En cualquier caso y como se comenta anteriormente, se entiende que esta labor por un lado debe de ser objeto de análisis por parte del inversor y, por otra parte, tiene más vinculación con la derivación de las rentas en caso de la enajenación que con las propias rentas a generar por la sociedad que por su naturaleza cuenta con un régimen fiscal especial. A su vez, la no aplicación de un tipo fiscal en estos casos se trata de una práctica que, comprobados los requisitos del acogimiento al régimen de la sociedad, se emplea frecuentemente en análisis de mercado similares.

5.4. Otros ajustes

Costes de estructura: para el cálculo del NNNAV, la empresa ha de hacer frente a unos costes de estructura, para la gestión de la cartera de inmuebles que no han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios por lo que se ha incluido un ajuste que recoja su efecto.

Estos gastos, se corresponden con los costes asociados a la incorporación y mantenimiento de la acción en el MAB y han sido facilitados por la sociedad. Concretamente, los gastos a los que hacemos referencia se corresponden a los del *listing* y a los gastos de personal los cuales han sido proporcionados por la compañía, el resto de costes de estructura han sido contemplados en la valoración de cada uno de los activos inmobiliarios, mediante su incorporación a través del plan de negocio. Para el final del periodo se ha estimado un valor terminal asumiendo el principio de empresa en funcionamiento.

Para el cálculo, se asumen las siguientes hipótesis:

Gastos de estructura	859.461,00 €
g	1%
k	6,20%

Para los años posteriores, los gastos se minimizan, quedando unos gastos recurrentes de 61.100,00€ más los gastos de personal que se mantienen para el resto de los ejercicios. La tasa de descuento aplicada se ha calculado como la media ponderada de las tasas de descuento aplicables a los activos inmobiliarios de la cartera.

A continuación, se proyectan los costes de estructura:

	2019	2020	2021	2022	2023	N+1
Costes de estructura	859.461,00 €	751.100,00 €	758.611,00 €	766.197,11 €	773.859,08 €	**781.597,67 €**
Factor	0,941646694	0,886698497	0,834956708	0,786234224	0,740354858	
Costes actualizados	809.308,61 €	665.999,24 €	633.407,34 €	602.410,39 €	572.930,33 €	**11.134.616,42 €**
V.A. Acumulado	809.308,61 €	1.475.307,85 €	2.108.715,19 €	2.711.125,58 €	3.284.055,91 €	**14.418.672,33 €**

Como se ha comentado anteriormente, con el objetivo de calcular un rango de valores, se calcula un rango inferior y un rango superior para los gastos de estructura en base a las siguientes hipótesis:

- Variación de +/- 1,00% en la tasa de descuento aplicada a los activos.
- Variación de +/- 0,25% en la tasa de crecimiento a perpetuidad (g).

El resultado sería el siguiente:

		g		
		1,25%	1%	0,75%
Tasa de descuento	5,20%	**18.892.253,68 €**	17.816.344,42 €	16.861.323,85 €
	6,20%	15.097.173,61 €	**14.410.255,90 €**	13.786.358,17 €
	7,20%	12.577.416,43 €	12.102.590,61 €	**11.664.572,99 €**

Deuda financiera: tras el análisis llevado a cabo de la deuda financiera, atendiendo a las características de la misma, entendemos que los tipos de interés y el spread aplicado en función de la calidad crediticia del emisor, responden a parámetros de mercado. En consecuencia, asumimos el valor en libros como referencia equivalente a su valor actual de mercado.

5.5. Hechos posteriores

Con posterioridad al balance auditado a 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de publicación del presente informe, se ha aprobado por unanimidad, el 4 de abril de 2019 en junta general ordinaria y universal de accionistas de la Sociedad, un reparto de dividendos por importe de 3.511.358€, haciéndose efectivo durante el mismo mes de abril.

Sección 6
Resultado de la valoración

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

6. RESULTADO DE LA VALORACIÓN

En función de la información aportada, las valoraciones realizadas, y el proceso de valoración descrito en los apartados anteriores, podemos concluir, que el valor de la compañía TORIMBIA se determinaría de la siguiente manera:

VALOR DE EMPRESA 31-12-2018 (en miles)	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Patrimonio neto previo	**49.270 €**	**49.270 €**	**49.270 €**
Plusvalía INVERSIÓN INMOBILIARIA	**94.030 €**	**104.975 €**	**115.921 €**
Plusvalía INMOVILIZADO MATERIAL	**1.290 €**	**1.421 €**	**1.553 €**
Plusvalía INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO	**2.972 €**	**2.972 €**	**2.972 €**
Plusvalía THINK PROJECT	1.292 €	1.292 €	1.292 €
Plusvalía CORPORACIÓN MERCANTIL	1.680 €	1.680 €	1.680 €
Impuestos sobre plusvalías (0%)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Plusvalía neta de impuestos	**98.292 €**	**109.369 €**	**120.445 €**
Gastos de estructura	**-18.892 €**	**-14.410 €**	**-11.665 €**
Patrimonio ajustado (NNNAV)	**128.670 €**	**144.228 €**	**158.051 €**
PBV	**2,61 x**	**2,93 x**	**3,21 x**

Ante la conclusión obtenida, se hace necesario resaltar las siguientes observaciones;

Observaciones:

- Nuestra conclusión debe interpretarse en el contexto alcance y procedimientos empleados en nuestro trabajo, sin que de la misma pueda derivarse ninguna responsabilidad adicional a la relacionada con la razonabilidad de los procedimientos de valoración analizados y de los resultados obtenidos.
- Nuestro trabajo es de naturaleza independiente y externa, por tanto, el resultado del mismo se encuentra libre de vinculaciones con las opiniones de agentes ligados a la sociedad u otros.
- El resultado del presente trabajo está vinculado significativamente tanto a la veracidad de la información aportada como en la aportada para las valoraciones independientes de los activos inmobiliarios. En este sentido tanto el balance aportado como la información proveniente por parte del peticionario se considera como íntimamente vinculada a los resultados obtenidos, hecho que condiciona el resultado a su concordancia con la realidad contable de la sociedad valorada.
- No se han realizado tareas de comprobación de las cifras recogidas en el balance con documentación soporte, tales como escrituras, certificados de depósito o comprobación de asientos, ya que no se comprende en el alcance del trabajo solicitado tal ejercicio de comprobación.
- En lo que respecta a las partidas sobre las que se aplica el valor contable como mejor aproximación, se adopta el criterio en base a la naturaleza del elemento que se recoge en cada partida.
- Para la determinación del efecto fiscal sobre la plusvalía analizada, se ha estimado una tasa general en base a un procedimiento razonado. A su vez, las consecuencias de la tasa empleada deben de ser tenidas en cuenta por parte de los posibles accionistas, así como las implicaciones fiscales que de ellos se deriven.

Sección 7
Conclusión

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

7. CONCLUSIÓN

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**), inscrita con el nº 4.455 en el registro de entidades especializadas en tasación del Banco de España en fecha 27 de mayo de 1994, ha realizado el presente informe sobre la estimación del valor razonable de la sociedad TORIMBIA a fecha 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con el contexto de integración que la propia sociedad está desarrollando para su integración en el Mercado Alternativo Bursátil.

Nuestra opinión se fundamenta en una metodología objetiva y generalmente aceptada, utilizando la información proporcionada por el peticionario.

VALOR DE EMPRESA 31-12-2018 (en miles)	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Patrimonio neto previo	**49.270 €**	**49.270 €**	**49.270 €**
Plusvalía INVERSIÓN INMOBILIARIA	**94.030 €**	**104.975 €**	**115.921 €**
Plusvalía INMOVILIZADO MATERIAL	**1.290 €**	**1.421 €**	**1.553 €**
Plusvalía INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO	**2.972 €**	**2.972 €**	**2.972 €**
Plusvalía THINK PROJECT	1.292 €	1.292 €	1.292 €
Plusvalía CORPORACIÓN MERCANTIL	1.680 €	1.680 €	1.680 €
Impuestos sobre plusvalías (0%)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Plusvalía neta de impuestos	**98.292 €**	**109.369 €**	**120.445 €**
Gastos de estructura	**-18.892 €**	**-14.410 €**	**-11.665 €**
Patrimonio ajustado (NNNAV)	**128.670 €**	**144.228 €**	**158.051 €**
PBV	**2,61 x**	**2,93 x**	**3,21 x**

Condicionantes y Advertencias:

- Nuestro análisis se ha basado sustancialmente en la información aportada por el peticionario, por lo cual queda condicionada a que no hayan existido variaciones económico-patrimoniales o de la actividad no recogidas en esta información.
- Las conclusiones de valor vertidas en el presente informe se encuentran íntimamente vinculadas a las observaciones recogidas en el apartado 5 del presente informe, las cuales complementan y limitan el alcance del trabajo desarrollado.
- Asimismo, nuestra opinión no considera un interés particular, se trata de la adopción de un valor como razonable, aproximado al precio de mercado, que no considera los componentes subjetivos, por sinergias, ventajas competitivas, logísticas, de oportunidad o especulativas, que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.
- El planteamiento de la valoración analizada sigue en todo caso el principio de empresa en funcionamiento o gestión continuada, sin entrar a valorar posibles cambios en la política de gestión de la actividad. En este sentido el valor final se obtiene desde la visión actual de la inversión en la Sociedad y del sector en el que se encuentra, apoyándose en hipótesis razonadas y justificables.

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. no asume obligación alguna por la titularidad o responsabilidad derivada de la propiedad valorada, ni tampoco existen intereses específicos en la misma. La compensación económica percibida por la realización de este informe no es contingente de las conclusiones de valor alcanzadas.

En Madrid, a 21 de junio de 2019

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.



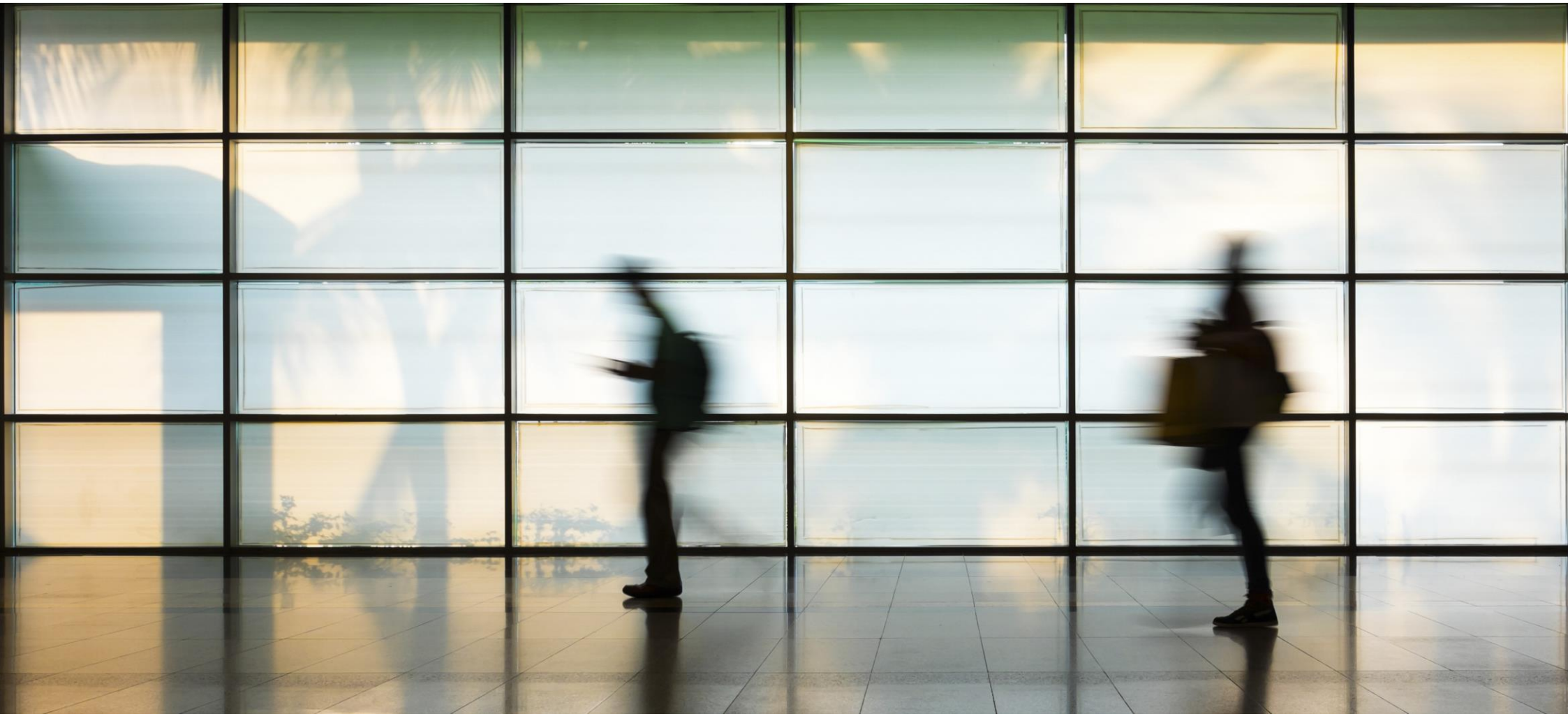
Adrián Correro Sánchez
Consultor Advisory Services



Roberto Guiñales Agustín
Business & Intangible Assets Manager
Advisory Services
CEVE® Miembro IEAF



Manuel Mendoza Rivas
Director Corporate
Advisory Services



gesvalt® Consultoría y Valoración
Advisory & Valuation

ANEXO VIII Informe sobre estructura y procedimientos

Manual de procedimientos de

Torimbia SOCIMI, S.A.

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 con 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 cumpla 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 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 público existente 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 con llevado 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.