

Torimbia, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2018 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Torimbia, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Torimbia, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2018 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.a de la memoria del ejercicio 2018 adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

La Sociedad gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (hoteles y oficinas) situados principalmente en Madrid. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2018, la cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable de 97,1 millones de euros.

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión de las políticas contables de valoración de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, recogidas en las Notas 4.c y d de la memoria del ejercicio 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 supervisan y aprueban la contratación y el trabajo realizado por los expertos contratados para este fin, así como que no existan presiones sobre el resultado del trabajo que realizan dichos expertos.

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

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

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales del ejercicio 2018 adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la misma en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de unas cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en las siguientes páginas es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

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



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

26 de marzo de 2019



DELOITTE, S.L.

2019 Núm. 01/19/00482

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Anexo de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

Torimbia, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018 e
Informe de Gestión, junto con el Informe
de Auditoría Independiente

TORIMBIA, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Euros)

	31/12/2018	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO			PATRIMONIO NETO:		
ACTIVO NO CORRIENTE:			Capital	124	124
Inmovilizado intangible (Nota 4.a)	1.923	1.273.976	Reservas:	1.273.976	1.273.976
Inmovilizado material (Nota 5)	1.270.297	1.228.008	Legal y estatutarias	1.228.008	1.228.008
Terrenos y construcciones	1.212.084	45.968	Otras reservas	45.968	45.968
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	58.233	94.652.153	Remanente	94.652.153	94.652.153
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	97.111.385	25.011.380	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 11.d)	25.011.380	25.011.380
Inversiones en empresas del Grupo y Asociadas a largo plazo	8.770.918	8.770.918	Resultado del ejercicio	8.770.918	8.770.918
Instrumentos de patrimonio (Nota 8.a)	8.770.918	16.240.462	FONDOS PROPIOS (Nota 11)	16.240.462	16.240.462
Créditos a empresas del Grupo y Asociadas a largo plazo (Nota 16.b)	-	2.811.379	Ajustes por cambios de valor	2.811.379	2.811.379
Inversiones financieras no corrientes (Nota 8.b)	1.576.004	359.758	TOTAL PATRIMONIO NETO	30.445.485	87.185.601
Instrumentos de patrimonio	251.005	2.451.621		26.202	44.805
Otros activos financieros	1.324.999	379.723		30.471.687	87.230.406
Activos por impuesto diferido (Nota 13)	-	-		-	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	109.110.250	124.189.224	PASIVO NO CORRIENTE:	2.952.405	3.452.619
			Provisiones no corrientes (Nota 4.j, 13.h y 15.g)	89.400.856	94.313.973
			Pasivos financieros no corrientes	87.820.819	92.778.796
			Deudas con entidades de crédito (Nota 12.a)	1.580.037	1.535.177
			Otros pasivos financieros (Nota 12.b)	-	5.376.374
			Deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 16.b)	1.870.785	1.940.450
			Pasivos por impuesto diferido (Nota 13.g)	2.000	4.000
			Periodificaciones a largo plazo	94.226.046	105.097.416
			TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	94.226.046	105.097.416
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO CORRIENTE:		
Existencias (Nota 10)	475.581	480.996	Provisiones corrientes	-	173.255
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	388.492	283.326	Pasivos financieros corrientes	1.057.486	1.035.786
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	292.012	165.273	Deudas con entidades de crédito (Nota 12.a)	1.003.438	1.003.438
Créditos con sociedades vinculadas (Nota 16.b)	13.244	7.487	Otros pasivos financieros	54.056	32.348
Deudores varios	39.127	57.175	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas (Nota 16.b)	-	9.545
Administraciones Públicas deudoras (Nota 13)	44.109	63.391	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	619.082	3.300.849
Inversiones en empresas vinculadas (Nota 16.b)	809	1.330.108	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas (Nota 16.b)	405.885	279.965
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.c)	3.927.635	33.084.112	Acreedores varios	28.643	8.252
Imposiciones a corto plazo	3.877.752	2.600.000	Personal	-	780.271
Créditos a empresas	-	30.433.580	Pasivos por impuesto corriente (Nota 13)	-	1.500.000
Otros activos financieros	49.883	50.532	Otras deudas con Administraciones Públicas (Nota 13)	180.819	547.803
Periodificaciones a corto plazo	6.056	20.715	Otros pasivos corrientes	3.735	177.631
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12.467.489	37.456.776	TOTAL PASIVO CORRIENTE	1.676.578	4.519.435
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	17.264.061	72.688.033	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	126.374.311	196.837.257
TOTAL ACTIVO	126.374.311	196.837.257			

Las Notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2018.

TORIMBIA, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2018
(Euros)

	Ejercicio terminado el 31/12/2018 (12 meses)	Ejercicio terminado el 31/12/2017 (1 mes)
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 15.a)	9.589.940	829.639
Prestaciones de servicios	9.589.940	829.639
Variación de existencias de productos terminados y en curso de producción	(4.373)	-
Otros ingresos de explotación	379.335	16.071
Gastos de personal (Nota 15.b)	(1.595.035)	(672.843)
Sueldos, salarios y asimilados	(1.432.406)	(664.098)
Cargas sociales	(162.629)	(8.745)
Otros gastos de explotación	(3.010.645)	(1.024.312)
Servicios exteriores (Nota 15.c)	(1.912.807)	(809.763)
Tributos (Nota 15.c)	(1.072.781)	(214.549)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operac comerciales	(25.057)	-
Amortización del inmovilizado (Notas 4.a, 5 y 6)	(3.415.007)	(284.037)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado (Nota 6)	5.583.975	-
Deterioros y pérdidas	5.583.218	-
Resultados por enajenaciones	757	-
Otros resultados	(103.750)	50.799
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	7.424.440	(1.084.683)
Ingresos financieros (Nota 15.e)	220.050	21.000
En terceros	14.147	1.263
En empresas del Grupo y Asociadas (Nota 16.a)	205.903	19.737
Gastos financieros (Nota 15.f)	(2.791.163)	(328.917)
Por deudas con empresas del Grupo y Asociadas (Nota 16.a)	(133.830)	(11.784)
Por deudas con terceros	(2.657.333)	(317.133)
Diferencias de cambio	87.337	(28.419)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros (Nota 12.c)	(588.648)	-
Cartera de negociación y otros	(588.648)	-
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros (Notas 9 y 10)	1.246	103.678.511
Resultados por enajenaciones y otros	1.246	103.678.511
RESULTADO FINANCIERO	(3.071.178)	103.342.175
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS	4.353.262	102.257.492
Impuestos sobre beneficios (Nota 13)	35.936	291
RESULTADO DEL EJERCICIO	4.389.198	102.257.783

Las Notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018

TORIMBIA, S.A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018****A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Euros)

	Ejercicio terminado el 31/12/2018 (12 meses)	Ejercicio terminado el 31/12/2017 (1 mes)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	4.389.198	102.257.783
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Activos financieros disponibles para la venta (Nota 8.b)	(40.800)	-
Efecto impositivo (Nota 13.g)	22.197	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	(18.603)	-
Total ingresos y gastos reconocidos	4.370.595	102.257.783

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2018

TORIMBIA, S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital Social	Reserva Legal	Otras reservas	Acciones propias	Remanente	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Total
Saldo a 1 de diciembre de 2016	15.357.222	2.711.205	(62.490.981)	-	-	(22.288.018)	71.685.329	327.529	5.302.286
Resultado del ejercicio 2017:	-	-	-	-	-	-	2.181.210	(282.724)	1.898.486
Distribución del resultado	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución con cargo a reservas	-	360.239	34.178.773	-	-	22.288.018	(56.827.030)	-	-
Distribución del dividendo	-	-	-	-	-	-	(14.858.299)	-	(14.858.299)
Saldo a 30 de noviembre de 2017	15.357.222	3.071.444	(28.312.208)	-	-	-	2.181.210	44.805	(7.657.527)
Resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018:	-	-	-	-	-	-	102.257.783	-	102.257.783
Distribución del resultado con cargo a reservas	-	-	-	-	2.181.210	-	(2.181.210)	-	-
Adquisición acciones propias	-	-	-	(7.672.420)	-	-	-	-	(7.672.420)
Otros movimientos	-	-	302.570	-	-	-	-	-	302.570
Saldo a 31 de diciembre de 2017	15.357.222	3.071.444	(28.009.638)	(7.672.420)	2.181.210	-	102.257.783	44.805	87.230.406
Resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018:	-	-	-	-	-	-	4.389.198	(18.603)	4.370.595
Distribución del resultado con cargo a reservas	-	-	41.128.464	-	-	-	(41.128.464)	-	-
Distribución de dividendo (Nota 16.c)	-	-	-	-	-	-	(61.129.319)	-	(61.129.319)
Otros movimientos	-	-	2	-	3	-	-	-	5
Saldo a 31 de diciembre de 2018	15.357.222	3.071.444	13.118.828	(7.672.420)	2.181.213	-	4.389.198	26.202	30.471.687

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2018

TORIMBIA, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2018
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio terminado el 31/12/2018 (12 meses)	Ejercicio terminado el 31/12/2017 (1 mes)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(12.861.663)	(815.861)
Ajustes al resultado-		4.353.262	102.257.492
Amortización del inmovilizado	Notas 4, 5 y 6	3.415.007	284.037
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 6	(5.583.218)	-
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(757)	-
Variación de provisiones		(76.739)	(4.871)
Pérdidas deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		25.057	-
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 9	(1.246)	(103.678.511)
Ingresos financieros	Nota 15-e	(220.050)	(21.000)
Gastos financieros	Nota 15-f	2.791.163	328.917
Diferencias de cambio		(87.337)	28.419
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 12-c	588.648	-
Cambios en el capital corriente-			
Existencias		4.373	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		(70.110)	(20.912)
Otros activos corrientes		3.042	197.286
Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.731.769)	63.480
Otros pasivos corrientes		(13.093.028)	(4.871)
Otros activos y pasivos no corrientes		(499.734)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-			
Pagos de intereses	Nota 12-a	(2.173.570)	(245.131)
Cobros de intereses		14.147	-
Cobros (pagos) por Impuesto sobre Beneficios	Nota 13	(518.804)	(196)
		47.876.564	86.361.880
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Pagos por inversiones-			
Empresas del grupo y asociadas	Nota 16	-	(16.033.169)
Inmovilizado Intangible	Nota 4.a	(2.430)	-
Inmovilizado material	Nota 5	(28.118)	-
Inversiones inmobiliarias		(23.646)	-
Otros activos financieros	Nota 8-b	(1.277.103)	(2.600.000)
Cobros por desinversiones-			
Empresas del grupo y asociadas	Nota 9	48.075.415	97.574.341
Inmovilizado material	Nota 5	5.823	-
Inversiones inmobiliarias		-	420.708
Otros activos financieros		1.126.623	7.000.000
		(60.037.843)	(53.055.072)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-			
Pago de dividendos	Nota 16-b	(49.514.748)	-
Acciones propias	Nota 11-d	-	(7.672.420)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-			
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 12-a	-	93.784.161
Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 16-b	3.224.435	800.000
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 12-a	(4.450.000)	(139.966.813)
Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 16-b	(8.610.030)	-
Emisión de otras deudas		(687.500)	-
		31.655	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		(24.991.287)	32.490.947
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		37.458.776	4.969.756
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		12.467.489	37.460.703

Las Notas descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2018.

Torimbia, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

1. Actividad de la Sociedad

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

Con fecha 25 de noviembre de 2016, se otorgó escritura de fusión por absorción entre Inmolevante, S.A. (Sociedad Unipersonal), (sociedad absorbente) y su accionista único Torimbia, S.L. (sociedad absorbida). Dicha absorción se produjo a través de la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida, traspasándose en bloque a la sociedad absorbente la totalidad de su patrimonio. Los datos relativos a dicha fusión, así como los beneficios fiscales aportados por la sociedad absorbida se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2016. Como consecuencia de dicha fusión por absorción, en el ejercicio 2016, la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de la denominación social de la Sociedad por la actual.

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

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

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

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

El objeto social de la Sociedad es el siguiente:

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

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



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

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

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

Con fecha de 20 de diciembre de 2017 la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas 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. Así, la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 refleja las operaciones realizadas en el período de un año, en tanto que la correspondiente al ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017, que se presenta a efectos comparativos, refleja las operaciones realizadas en el período de un mes iniciado el 1 de diciembre y terminado el 31 de diciembre de 2017.

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Torimbia, S.A. del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron formuladas por sus administradores, en la reunión de su Consejo de Administración celebrado el 15 de junio de 2018.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 se han preparado de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). De acuerdo con el contenido de dichas cuentas anuales consolidadas el patrimonio consolidado, el resultado consolidado del ejercicio, volumen de activos y ventas consolidadas asciende a 49.270 miles de euros, 4.246 miles de euros, 145.347 miles de euros y 9.590 miles de euros, respectiva y aproximadamente.

Como se ha mencionado anteriormente, el régimen fiscal de la Sociedad se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

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

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

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

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

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



El plazo se computará:

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

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

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, sus posteriores modificaciones y sus adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda el 28 de diciembre de 1994.
- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.



b) Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

c) Principios contables aplicados

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

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

e) Comparación de la información

Tal y como se ha indicado en la Nota 1, la Sociedad 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, la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, reflejan las operaciones realizadas por la Sociedad durante el último año (12 meses), frente a las operaciones registradas en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 incluido en la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo correspondientes.

Estas circunstancias deben tenerse en cuenta para una adecuada interpretación de las presentes cuentas anuales.

f) Agrupación de partidas

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

g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017.

h) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 no se ha detectado ningún error que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017.

3. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 formulada por los administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Euros
Resultado del ejercicio	4.389.198
Distribución:	
Otras reservas	877.840
Dividendo	3.511.358

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

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

	Porcentaje de Amortización
Aplicaciones informáticas	20%

El gasto por amortización del inmovilizado intangible durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 ha ascendido a 631 euros (15 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017).

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

	Porcentaje de Amortización
Construcciones	4%
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para proceso de información	25%
Elementos de transporte	16%

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle (promedio):

	Porcentaje de Amortización
Construcciones	2-3%

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

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

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

d) Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

El valor recuperable se determina en base a tasaciones realizadas por expertos independientes, realizadas siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate). Para el cálculo de dicho valor recuperable,

se ha utilizado el método comparativo de mercado, que implica un análisis del mercado inmobiliario de comparables basado en informaciones concretas sobre transacciones reales recientes y ofertas firmes de suelo comparable y homogéneo con el objeto de análisis y valoración y el método de descuento de flujos de caja. Se han contrastado previamente aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los 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.

e) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que la condición de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. La totalidad de los contratos que mantiene la Sociedad son arrendamientos operativos.

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

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

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

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

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

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

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

f) Instrumentos financieros

Activos financieros

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

- a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- c. Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras ni han sido designados como instrumentos de cobertura.

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es reconocer una pérdida por deterioro por aquellas partidas cuyo cobro es dudoso, en función de la antigüedad de las mismas y la situación específica de los deudores.

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

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

Pasivos financieros

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

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

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

Instrumentos de patrimonio

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

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

En el marco de la operación de compraventa de acciones y participaciones de las Sociedades comercializadoras de carburante, la Sociedad adquirió a Gesa Carburantes, S.L. (Sociedad –Unipersonal) 271.823 acciones propias por un importe neto de 7.672.420 euros registrando una minoración en las reservas por el mismo importe.

Derivados financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene contratadas con las entidades bancarias Banca March y CaixaBank sendas operaciones cobertura de tipo de interés "cap" por importes de 32.000.000 y 44.000.000 de euros de importe nocional inicial, respectivamente, ambas coberturas han sufrido variación de valor razonable desde su contratación, por lo que la Sociedad ha registrado en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias un importe de 588.648 euros correspondiente a este concepto.

g) Existencias

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

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

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

h) Impuesto sobre Beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 5 de septiembre de 2018, y con efectos a partir del 1 de enero de 2018, la Sociedad 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 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 no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de dos años.

j) Ingresos y gastos

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

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

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

Ingresos por intereses y dividendos

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

j) Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

k) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación laboral vigente y ciertos contratos laborales, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda su relación laboral. Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

l) Transacciones en moneda extranjera

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

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

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

m) Transacciones con vinculadas

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

n) Partidas corrientes y no corrientes

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

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

ñ) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

5. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:



31 de diciembre de 2018:

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

31 de diciembre de 2017:

	Euros		
	Saldo a 30/11/2017	Adiciones / Dotaciones	Saldo a 31/12/2017
Coste:			
Terrenos	1.204.208	-	1.204.208
Construcciones	418.893	-	418.893
Otras instalaciones	280.431	-	280.431
Mobiliario	94.085	-	94.085
Equipos para procesos de información	126.758	-	126.758
Elementos de transporte	26.254	-	26.254
	2.150.629	-	2.150.629
Amortización acumulada:			
Construcciones	(393.764)	(1.329)	(395.093)
Otras instalaciones	(243.511)	(421)	(243.932)
Mobiliario	(85.641)	(42)	(85.683)
Equipos para procesos de información	(125.765)	74	(125.691)
Elementos de transporte	(26.254)	-	(26.254)
	(874.935)	(1.718)	(876.653)
Valor neto	1.275.694		1.273.976

La Sociedad registra dentro del epígrafe "Inmovilizado material", principalmente, las oficinas ubicadas en la calle Pintor Rosales, 18, Madrid, donde realiza su actividad. Dicho inmueble, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2018 asciende a 1.208.501 euros, y garantiza préstamos hipotecarios de la Sociedad por importe de 1.787.776 euros (véanse Notas 12-a y 19). El valor contable de los terrenos asciende a 1.200.645 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.

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

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad estaba utilizando elementos del inmovilizado material que se encontraban totalmente amortizados según el siguiente detalle:

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Construcciones	6.066	6.066
Otras instalaciones	231.035	231.035
Mobiliario	83.581	83.581
Equipos de proceso de información	125.333	109.013
Elementos de transporte	26.254	-
Total	472.269	429.695

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

31 de diciembre de 2018:

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

31 de diciembre de 2017:

	Euros		
	Saldo 30/11/2017	Adiciones / Dotaciones	Saldo 31/12/2017
Coste:			
Terrenos	84.017.235	-	84.017.235
Construcciones	122.091.967	-	122.091.967
	206.109.202	-	206.109.202
Amortización acumulada:			
Construcciones	(32.119.190)	(282.304)	(32.401.494)
	(32.119.190)	(282.304)	(32.401.494)
Deterioro	(79.055.555)	-	(79.055.555)
Valor neto	94.934.457		94.652.153

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

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

- Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.
- Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.

Al 31 de diciembre de 2018 existen elementos de inversiones inmobiliarias con un valor neto contable de 97.111.385 euros en garantía de los préstamos hipotecarios de la Sociedad (véase Notas 12-a y 19).

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

	Metros cuadrados	
	31/12/2017	31/12/2018
Hotelero	21.989	21.989
Oficinas	9.234	9.234
Comercial	2.651	2.651
Total	33.874	33.874
Nº plazas de parking	105	105
Total plazas	105	105

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 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 y el descuento de flujos de caja, asciende a 153.184.556 euros. Dichas tasaciones se han realizado en las siguientes fechas:

	Tasador	Fecha Tasación
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2018
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	Ibertasa, S.A	30/11/2018
Local comercial 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 terminado el 31 de diciembre de 2018 se han registrado 5.583.218 euros por reversión del deterioro en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. No habiendo registrado importe alguno por este concepto en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017.

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 los ingresos derivados de rentas provenientes del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad han ascendido a 9.589.940 euros, siendo 829.639 euros en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 (véase Nota 15-a), encontrándose la práctica totalidad de los inmuebles arrendados. Con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad procedió a constituir a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. dentro del marco del nuevo contrato de financiación firmado con las mismas (véase Nota 12), una prenda de primer rango sobre los derechos de crédito procedentes de la totalidad de los contratos de alquiler de los activos registrados en este epígrafe, adicionalmente la Sociedad ha firmado una promesa de prenda sobre los derechos de crédito derivados de nuevos contratos.

Asimismo, los gastos de explotación directos derivados de reparaciones de dichas inversiones inmobiliarias ascendieron a 548.200 euros (126.303 euros en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017) (véase Nota 15-c).

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tenía obligación contractual alguna para la adquisición, construcción o mejora de sus inversiones inmobiliarias, ni mantenía inversiones inmobiliarias fuera del territorio nacional. Si bien, derivado del contrato de financiación descrito con anterioridad, la Sociedad debe mantener en óptimo estado los inmuebles de su propiedad, permitiéndose un máximo de 650.000 euros anuales acumulables en concepto de Capex. La Sociedad con fecha 11 de diciembre de 2018 ha recibido, por parte de las entidades financiadoras, autorización para destinar 9.000.000 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 la Sociedad tenía inversiones inmobiliarias que se encontraban totalmente amortizadas por importe de 412.120 euros.

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

7. Arrendamientos

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

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente, son los siguientes:

Arrendamientos Operativos Cobros mínimos futuros	Valor Nominal	
	31/12/2017	31/12/2018
Hasta un año	8.695.903	7.064.116
Entre uno y cinco años	28.429.451	24.811.944
Más de cinco años	28.758.121	23.655.189
Total	65.883.475	55.531.249

La Sociedad, 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
Garajes Paseo Pintor Rosales, Madrid.	Comunidad de Propietarios	Mensual	9.855
Almacén Public Storage, EEUU	Public Storage	Anual	6.024

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 los gastos derivados de los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad en posición de arrendatario han ascendido a 19.857 euros.

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene comprometidos con los arrendadores alquileres por un importe de 9.855 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.

8. Inversiones financieras

a) Instrumentos de patrimonio

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 no se ha producido movimiento alguno en este epígrafe (igual que en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017).

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

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

(**) Datos no auditados.

Ninguna de las Sociedades participadas cotiza en mercados de valores al 31 de diciembre de 2018.

Al 31 de diciembre de 2018, la totalidad de las acciones de Corporación Mercantil, están pignoradas en cumplimiento de las obligaciones con las entidades financieras de la Sociedad (véase Nota 12.a).

b) Inversiones financieras no corrientes

El detalle del epígrafe al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente, es el siguiente:

Clases Categorías	Euros					
	Instrumentos financieros no corrientes					
	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:						
- Valorados a valor razonable	359.758	251.005	-	-	359.758	251.005
- Valorados a coste	399.934	331.981	-	-	399.934	331.981
Imposiciones a plazo fijo	-	-	1.042.396	122	1.042.396	122
Depósitos por fianzas recibidas	-	-	1.409.225	1.324.877	1.409.225	1.324.877
Total	359.758	251.005	2.451.621	1.324.999	2.811.379	1.576.004

Activos disponibles para la venta -

Dentro del epígrafe "Instrumentos de patrimonio", la Sociedad mantiene dos inversiones. Dichas inversiones están denominadas en dólares estadounidenses y son gestionadas por Bank J. Safra Sarasin LTD (oficina situada en Quai de l'ille, 3 en Ginebra). De acuerdo a la naturaleza del instrumento financiero, las variaciones de valor razonable según el valor de mercado de las mismas al cierre del ejercicio se reconocen en el patrimonio neto. El detalle del valor de coste de estas inversiones al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
MS Real Estate Special Situation Fund III – Series 1.2R	317.285	301.995
MS CDH China Fund III Feder	82.649	29.986
Total	399.934	331.981

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, se han registrado variaciones de valor razonable por importe de 40.800 euros en este epígrafe según el siguiente detalle, no habiéndose registrado durante el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 ningún cambio:

	Euros		
	Valor razonable al final del Ejercicio 2017	Adiciones / retiros	Valor razonable al final del Ejercicio 2018
Activos disponibles para la venta:			
MS Real Estate Special Situation Fund III – Series 1.2R	(113.146)	6.288	(106.858)
MS CDH China Fund III Feder	72.970	(47.088)	25.882
Total	(40.176)	(40.800)	(80.976)

Durante el ejercicio 2018 se han enajenado parcialmente dichos fondos resultando un beneficio de 1.246 euros, que se incluyen en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, no habiéndose producido beneficio ni pérdida alguno en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017. Las variaciones en el valor de dichos fondos debidas a la variación del tipo de cambio del dólar estadounidense frente al euro han ascendido a 1.816 euros (4.371 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017), y se han registrado con cargo al epígrafe "Diferencias de cambio" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Depósitos por fianzas recibidas –

En este epígrafe del balance se encuentran registrados los depósitos correspondientes al 90% de las fianzas recibidas de los arrendatarios (véase Nota 12-b) los cuáles han sido entregados en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad Autónoma en la que la Sociedad desarrolla su actividad.

c) Inversiones financieras a corto plazo

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Imposiciones a plazo fijo	2.600.000	3.877.752
Créditos a empresas	30.433.580	-
Otros activos financieros	50.532	49.883
Total	33.084.112	3.927.635

Imposiciones a plazo fijo-

En este epígrafe la Sociedad registra un depósito mantenido con Caixabank, S.A. por importe de 2.305.700 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 por la venta de las acciones y participaciones de las sociedades comercializadoras de carburante (véanse Notas 9 y 15.g).

Adicionalmente, se registra una imposición a plazo fijo de 1.800.000 dólares estadounidenses con vencimiento el 25 de julio de 2019, que devenga un tipo de interés fijo anual del 1,6%. Dado su vencimiento, los administradores de la Sociedad han reclasificado durante el ejercicio 2018 dicha imposición del largo plazo al corto plazo.

Créditos a empresas-

La Sociedad registraba 30.433.580 euros al 31 de diciembre de 2017, que correspondían en su totalidad a diferentes créditos pendientes de cobro por parte de la Sociedad en relación con la venta de las acciones y participaciones de las sociedades comercializadoras de carburante, que estaban sujetos al cumplimiento de ciertos hitos. Con fecha 14 de marzo de 2018, dichos hitos se han cumplido y la Sociedad 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.

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

i. Activos financieros

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

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

Riesgo de crédito

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

Al 31 de diciembre de 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.

Riesgo de tipo de interés

La Sociedad está expuesta, en relación con su tesorería y activos líquidos equivalentes así como con su deuda financiera, a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto adverso en sus resultados y flujos de caja, por lo que con fecha 22 de diciembre de 2017, en el marco de una operación de financiación la Sociedad procedió a firmar con las entidades bancarias Banca March y CaixaBank sendos contratos de cobertura cap de tipo de interés por importes de 32.000.000 y 44.000.000 euros de importe notional contratado respectivamente (véase Nota 12-a y 12-c).

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de liquidez

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

Adicionalmente al 31 de diciembre de 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.

Información cuantitativa

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tiene ninguna cuenta por cobrar garantizada mediante seguros de crédito. Adicionalmente, los préstamos y líneas de crédito concedidos por entidades financieras devengan un tipo de interés variable.

9. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Con fecha 28 de julio de 2017, la Sociedad 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 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.

10. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente, es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Terrenos	327.403	323.628
Plazas de garaje y otros activos inmobiliarios	149.631	149.033
Anticipos a proveedores	3.962	920
	480.996	473.581

11. Patrimonio neto y fondos propios

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2018 el capital social está representado por 5.119.074 acciones ordinarias de 3,00 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos, estando la totalidad de las acciones pignoras a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. en virtud de una póliza de prendas de primer rango firmada entre los accionistas de la Sociedad 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% eran los siguientes:

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

b) Reserva legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 esta reserva se encuentra totalmente constituida.

c) Ajustes por cambios de valor

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

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Activos disponibles para la venta (Notas 8-b y 13-g)	44.805	26.202
Total	44.805	26.202

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

d) Acciones en patrimonio propias

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

e) Dividendos

Existen restricciones a la distribución de dividendos estipuladas en el contrato de financiación firmado por la Sociedad con fecha 22 de diciembre de 2017, relacionadas con el valor de los inmuebles en relación con la deuda dispuesta en cada cierre de ejercicio, así como sujeto a que se mantenga un saldo mínimo determinado en las cuentas de tesorería, junto con otras condiciones relacionadas con el cumplimiento de ratios financieros (véase Nota 12.a).

12. Deudas (largo y corto plazo)

a) Deudas con entidades de crédito

La composición de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente, es el siguiente:

31 de diciembre de 2018:

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

31 de diciembre de 2017:

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha Concesión / Novación	Fecha Límite Vencimiento	Euros				Garantía Hipotecaria
				Nominal Dispuesto	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Banca March, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	40.000.000	422.500	39.600.000	40.022.500	Si
Caixabank, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	55.000.000	580.938	54.450.000	55.030.938	Si
Gastos de apertura				-	-	(500.000)	(500.000)	No
Derivado				-	-	(771.090)	(771.090)	No
Otros				-	-	(114)	(114)	No
Total al 31 de diciembre de 2018				90.550.000	1.003.438	92.778.796	93.782.234	

El movimiento habido en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 ha sido el siguiente:

	Euros			
	Valor al 31/12/2017	Adiciones	Retiros	Valor al 31/12/2018
Gastos de apertura	(500.000)	(1.574.332)	477.707	(1.596.625)
Derivado	(771.090)	(563)	589.211	(182.442)
Total	(1.271.090)	(1.574.895)	1.066.918	(1.779.067)

Durante el mes de diciembre de 2017, dentro del proceso de venta de la totalidad de las acciones y participaciones sociales que poseía en sociedades comercializadoras de carburante (véase Nota 9), la Sociedad procedió a cancelar la totalidad de la financiación mantenida en dicha fecha por importe de 140.211.944 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.

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

Como garantía de la citada financiación, se constituyeron hipotecas sobre los inmuebles de la Sociedad (véanse Notas 5 y 6), así como prenda sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad, y de Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal) (véanse Notas 11 y 8.a).

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

Dicha financiación obliga al cumplimiento periódico de una serie de ratios sobre la base de las cuentas anuales individuales de la Sociedad cuyo cálculo se efectúa en cada aniversario de la fecha de firma de la financiación y al cierre del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad ha cumplido con los requisitos de los ratios.

Los gastos asociados a la formalización de la financiación han supuesto un total de 2.074.332 y 771.090 euros, correspondientes a los gastos asociados a la apertura de la citada financiación y de contratación de las coberturas de tipo de interés, respectivamente, que 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 y el criterio del valor razonable, respectivamente.

La Sociedad ha amortizado principal durante el ejercicio 2018 un importe de 4.450.000 euros.

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 durante el ejercicio 2018 han ascendido a 2.173.570 euros que se encuentran registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, incluyendo dicha cantidad un importe de 53.438 euros que corresponden a los intereses devengados no pagados en el ejercicio 2018. Adicionalmente se han registrado 477.707 euros en concepto de imputación al resultado de los gastos asociados a la apertura conforme al criterio del coste amortizado (véase Nota 15-f).

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

Entidad Prestamista	Euros				
	2019	2020	2021	2022	Total
Banca March, S.A.	400.000	400.000	400.000	36.926.316	38.126.316
Caixabank, S.A.	550.000	550.000	550.000	50.773.684	52.423.684
Total al 31 de diciembre de 2018	950.000	950.000	950.000	87.700.000	90.550.000

Los préstamos anteriormente descritos están garantizados por una hipoteca a favor de las entidades financieras garantizada por los siguientes activos (véanse Notas 6 y 19):

Garantía hipotecaria	Entidad prestamista		Euros	Vencimiento garantía
	Garantía hipotecaria Banca March (42,11%)	Garantía hipotecaria Caixabank (57,89%)	Nominal dispuesto	
Inversiones Inmobiliarias:				
Edificio Serrano 88	13.631.317	18.739.420	26.829.934	22/12/2022
Santa Engracia	782.978	1.076.386	1.541.102	22/12/2022
Hotel NH Palacio Conde de Tapa	8.563.361	11.772.334	16.854.894	22/12/2022
Hotel NH Paseo del Prado	7.824.689	10.756.857	15.400.998	22/12/2022
Hotel Urso	7.299.666	10.035.091	14.367.618	22/12/2022
Oficinas Goya 24	7.037.405	9.674.552	13.851.421	22/12/2022
Inmovilizado material:				
Local Pº Pintor Rosales 18	865.757	1.190.185	1.704.033	22/12/2022
Total al 31 de diciembre de 2018	46.005.173	63.244.825	90.550.000	

b) Otros pasivos financieros

En este epígrafe del balance se encuentran registradas al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente, las fianzas recibidas de los arrendatarios que, posteriormente, la Sociedad tiene la obligación de depositar en, aproximadamente, un 90% en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad en la que desarrolla su actividad (véase Nota 8-b).

c) Derivados

La Sociedad contrató en el mes de diciembre de 2017 con las entidades bancarias Banca March y Caixabank instrumentos financieros derivados opciones CAP de tipo de interés, por importes de 32.000.000 y 44.000.000 euros de valor nominal respectivamente, para cubrir el contrato de financiación descrito en la Nota 12.1.

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

La Sociedad ha cumplido con los requisitos detallados en la Nota 4.f, para poder clasificar los instrumentos financieros como cobertura. La variación producida durante el ejercicio 2018 ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe "Variación del valor razonable de instrumentos financieros" por importe de 588.648 euros.

13. Administraciones Públicas y situación fiscal

a) Saldos con las Administraciones Públicas-

El detalle de los saldos deudores con Administraciones Públicas del balance al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Saldo no corriente:	420.212	379.723
Activos por impuesto diferido	420.212	379.723
Saldo corriente:	63.391	44.109
Créditos con Administraciones Públicas	63.195	42.015
Organismos de la Seguridad Social	-	1.649
Activos por impuesto corriente	196	445

El detalle de saldos acreedores con Administraciones Públicas del balance al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Saldos no corrientes	1.940.450	1.870.785
Pasivos por impuesto diferido	1.940.450	1.870.785
Saldos corrientes	725.434	180.819
Pasivos por impuesto corriente	547.803	-
Hacienda pública acreedora por IVA	99.172	135.864
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	62.085	37.007
Organismos de la Seguridad Social	12.602	13.810
Retenciones al capital inmobiliario	2.239	-
Otras deudas por pagos a cuenta	1.533	(5.862)

b) Activos por impuesto diferido registrados

El movimiento en los activos por impuesto diferido del ejercicio 2018 y del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 ha sido el siguiente:

31 de diciembre de 2018:

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

31 de diciembre de 2017:

	Euros		
	30/11/2017	Bajas	31/12/2017
Activos por amortización 2013-2014	424.793	(4.581)	420.212
Total	424.793	(5.498)	420.212

c) Activos por impuesto diferido no registrados

La Sociedad no ha registrado en el balance 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:

	Euros en base	
	31/12/2017	31/12/2018
Gastos financieros no deducibles	33.246.023	34.263.516
Bases imponibles negativas	1.164.054	92.696
Total	34.410.077	34.356.212

d) Bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicar

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

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

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

La Sociedad 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 debido a los criterios de la administración tributaria en las inspecciones realizadas a la Sociedad en los Impuestos sobre Sociedades de los ejercicios 2010 y 2011 en opinión de los administradores y de sus abogados, motivo por el cual no han registrado provisión alguna por este motivo.

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



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

	Euros		
	Ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017	Ejercicio 2018 Régimen general	Ejercicio 2018 Régimen SOCIMI
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)	102.257.492	-	4.353.262
Diferencias permanentes	(103.677.745)	-	23.979
<i>Exención plusvalías Art. 21.3 Ley IS</i>	<i>(103.678.511)</i>	-	-
<i>Gastos no deducibles</i>	<i>766</i>	-	<i>23.979</i>
Diferencias temporales:	-	13.955	1.017.493
Adiciones -	274.524	233.849	1.400.639
<i>Reinversión beneficios extraordinarios</i>	<i>19.487</i>	<i>233.849</i>	-
<i>Amortización no deducible Hotel Prado</i>	<i>32.052</i>	-	<i>383.146</i>
<i>Deducción gastos financieros</i>	<i>222.985</i>	-	<i>1.017.493</i>
Bajas -	(18.325)	(219.894)	(383.146)
<i>Reversión por menor deterioro imputable Hotel Prado</i>	-	-	<i>(383.146)</i>
<i>Deducción amortización 2013-2014</i>	<i>(18.325)</i>	<i>(219.894)</i>	-
Base imponible (resultado fiscal)	(1.164.054)	13.955	5.394.734
Compensación bases imponibles negativas	-	(13.955)	-
Tipo impositivo	25%	25%	0%
Cuota íntegra	-	-	-
Deducciones y bonificaciones	(916)	(10.995)	-
Retenciones y pagos a cuenta	(196)	(445)	-
(Activo)/Pasivo por impuesto corriente	(196)	(445)	-
Gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio	(291)	-	-
Ajustes de ejercicios anteriores y otros	-	35.936	-
(Ingreso)/Gasto por Impuesto sobre Sociedades	(291)	35.936	-

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 era un contribuyente del impuesto sobre Sociedades, de acuerdo con el artículo 21.3 de la Ley 27/2014 de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

f) Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades

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

	Euros	
	31/12/2017	Ejercicio 2018 Régimen general
Impuesto corriente	-	-
Impuesto diferido	(291)	(3.489)
Ajustes de ejercicios anteriores y otros	-	(32.447)
Total gasto (ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	(291)	(35.936)

g) Pasivos por impuesto diferido

El movimiento en los pasivos por impuesto diferido durante el ejercicio 2018 y el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

31 de diciembre de 2018:

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

31 de diciembre de 2017:

	Euros		
	30/11/2017	Aplicación	31/12/2017
Reinversión beneficios extraordinarios 1997	1.934.121	(4.872)	1.929.249
Ajustes por cambio de valor	11.201	-	11.201
Total	1.945.322	(4.872)	1.940.450

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

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

Dado que la venta que originó dicho beneficio extraordinario se produjo el 11 de marzo de 1997, el plazo para materializar la reinversión finalizó en el año 2000. De esta forma, la Sociedad, como sucesora de 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".

h) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción.

Inspecciones finalizadas:

Con fecha 13 de junio de 2017 la Sociedad fue notificada del inicio de actuaciones inspectoras sobre el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2012, como sucesora de Torimbía, 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.

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 reclamará en vía administrativa esta resolución.

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

Reclamaciones administrativas sobre inspecciones finalizadas

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

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

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

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

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

Con fecha 9 de marzo de 2016, la Sociedad fue notificada del inicio de actuaciones de investigación y comprobación de los siguientes impuestos de dos sociedades que de Torimbía, 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 ha interpuesto reclamación económico-administrativa encontrándose a la espera de su resolución a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

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

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad 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 estiman han realizado las provisiones suficientes para cubrir los riesgos, que en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa al balance al 31 de diciembre de 2018 adjunto.

14. Moneda extranjera

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

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Inversiones financieras (Nota 8)	1.239.891	1.823.057
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	643.002	24.559

15. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

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

b) Gastos de personal

La composición de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2018 y de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Sueldos, salarios y asimilados	665.098	1.253.514
Indemnizaciones	-	178.892
Cargas sociales	8.745	157.613
Otros gastos sociales	-	5.016
	672.843	1.595.035

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

	Nº medio de personas empleadas					
	31/12/2017			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

Durante los ejercicios 2018 y de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no ha mantenido dentro de su plantilla media a ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

El número de personas empleadas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente, distribuido por categorías y por sexos, ha sido el siguiente:

	Número 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

Al 31 de diciembre de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad estaba compuesto por 2 mujeres y 3 hombres.

c) Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2018 y de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Arrendamientos y cánones	1.500	36.902
Reparaciones y conservación (Nota 6)	126.303	548.200
Gastos directos de explotación de inmuebles	14.996	151.615
Servicios de profesionales independientes	613.959	677.719
Primas de seguros	5.849	51.852
Servicios bancarios y similares	35.872	91.678
Publicidad	3.781	8.366
Suministros	5.036	108.191
Otros servicios	2.467	238.284
Tributos	214.549	1.072.781
Total	1.024.312	2.985.588

d) Honorarios de auditores

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

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Servicios de auditoría	38.293	46.660
Otros servicios profesionales	345.989	211.500
Total servicios facturados	384.281	258.160

e) Ingresos financieros

El detalle de este epígrafe de los ejercicios 2018 y de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
En terceros	1.263	14.147
En empresas del Grupo	19.737	205.903
Total	21.000	220.050

f) Gastos financieros

El detalle de este epígrafe de los ejercicios 2018 y de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 16-a)	11.784	133.830
Por deudas con terceros (Nota 11)	317.133	2.657.333
Total	328.917	2.791.163

Durante el mes de diciembre de 2017, dentro del proceso de venta de las acciones que poseía en las sociedades participadas del segmento de negocio de estaciones de servicio, la Sociedad 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 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 2.173.570 euros en el ejercicio 2018 (53.438 euros en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017), habiéndose registrado, además, 477.707 euros en concepto de imputación al resultado de los gastos asociados a la apertura conforme al criterio del coste amortizado. Siendo 245.131 euros el importe de los intereses devengados por los préstamos cancelados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 (véase Nota 12).

g) Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros

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

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

En el marco de dicha operación, la Sociedad asumió ciertas obligaciones y compromisos con respecto al comprador por determinadas contingencias que pueden ocurrir en los próximos ejercicios, en este sentido los administradores de la Sociedad, han estimado que dichos riesgos son probables, por lo que registraron provisiones no corrientes por importe de 3.110.522 miles de euros como menor beneficio contable de la operación con abono al epígrafe "Provisiones no corrientes" del balance al 31 de diciembre de 2017, quedando pendientes a fecha 31 de diciembre de 2018 un importe de 2.641.139 euros.

16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Transacciones con vinculadas

Las transacciones efectuadas durante los ejercicios 2018 y de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 con partes vinculadas han sido las siguientes:

31 de diciembre de 2018:

	Euros			
	Ingresos financieros (Nota 15-e)	Ingresos por prestación de servicios	Gastos financieros (Nota 15-f)	Otros gastos de gestión
Empresas del grupo:				
Corporación Mercantil, S.A.U.	-	-	(133.830)	-
Empresas vinculadas:				
Thinkproject Iberia, S.L.	2.282	9.731	-	-
Ballota Corp, S.L.U.	-	1.184	-	-
El Pescante Bajo, S.L.	-	2.220	-	-
Accionistas:				
Luis Fernández-Ordás Abarca	40.791	3.441	-	-
Javier Fernández-Ordás Abarca	35.608	4.838	-	-
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	34.715	91	-	-
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	92.507	-	-	(17.478)
Total	205.903	21.505	(133.830)	(17.478)

31 de diciembre de 2017:

	Euros		
	Ingresos financieros (Nota 15-e)	Ingresos por prestación de servicios	Gastos financieros (Nota 15-f)
Empresas del grupo:			
Corporación Mercantil, S.A.U.	-	-	(11.784)
Empresas vinculadas:			
Thinkproject Iberia, S.L.	1.031	711	-
Accionistas:			
Luis Fernández-Ordás Abarca	5.247	-	-
Javier Fernández-Ordás Abarca	2.955	-	-
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	3.168	-	-
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	7.336	-	-
Total	19.737	711	(11.784)

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

Los ingresos financieros de socios se devengan de los créditos que la Sociedad entrega a los mismos y que se liquidan a un tipo de interés variable referenciado al interés legal del dinero. Al cierre de cada

ejercicio la Sociedad capitaliza estos intereses como mayor importe del crédito concedido (véase Nota 15-e).

Los gastos financieros se devengan de los préstamos concedidos por dichas sociedades y que devengan un tipo de interés variable referenciado al interés legal del dinero (véase Nota 15-f).

b) Saldos con vinculadas

Los saldos con partes vinculadas al cierre de los ejercicios 2018 y de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 con partes vinculadas han sido las siguientes:

31 de diciembre de 2018:

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

31 de diciembre de 2017:

	Euros					
	Créditos a largo plazo	Cientes, empresas del grupo y asociadas	Créditos a corto plazo	Deudas a largo plazo	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	Proveedores, empresas del grupo y asociadas
Empresas del Grupo:						
Corporación Mercantil, S.A.U.	-	-	-	(5.376.374)	(9.545)	-
Olivarera La Corchuela, S.L.	-	-	-	-	-	(6.050)
Thinkproject Iberia, S.L.	106.893	7.487	-	-	-	-
Accionistas:						
Luis Fernández-Ordás Abarca	3.132.508	-	367.657	-	-	-
Javier Fernández-Ordás Abarca	2.691.669	-	362.044	-	-	-
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	2.693.224	-	283.203	-	-	-
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	7.616.168	-	317.204	-	-	(2.202)
Total	16.240.462	7.487	1.330.108	(5.376.374)	(9.545)	(8.252)

Créditos a empresas del grupo a largo y corto plazo

Al cierre del ejercicio 2018 y del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene concedidos créditos a sus accionistas por importe de 233 euros y 17.463.677 euros, respectivamente. Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha distribuido un dividendo a sus accionistas por importe de 61.129.319 euros según acta de Junta General de Accionistas celebrada el 22 de mayo de 2018, cancelando, asimismo, los accionistas la totalidad de los créditos que mantenían con la Sociedad hasta la fecha, así como los intereses devengados durante el ejercicio 2018 por importe de 203.621 euros.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2018 la sociedad vinculada Thinkproject Iberia, S.L., ha procedido a cancelar en su totalidad el crédito que mantenía con la Sociedad, así como, los intereses devengados durante el ejercicio 2018 por importe de 2.282 euros.

Por su parte, durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha cancelado el 100% de la deuda que mantenía con la sociedad del Grupo Corporación Mercantil, S.A.U., así como los intereses devengados durante el ejercicio 2018 por importe de 11.784 euros.

Clientes empresas del grupo y asociadas

Los saldos mantenidos en este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 corresponden a facturas pendientes de cobro derivadas de las cuotas por arrendamiento que la Sociedad factura a la empresa asociada Thinkproject Iberia, S.L.

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

El total devengado por los miembros del Consejo de Administración, durante el ejercicio 2018 y el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 ha ascendido a 802.764 y 84.865 euros en concepto de retribución por las funciones de consejero y de alta dirección, respectivamente.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha distribuido un dividendo algunos de sus consejeros por importe de 61.129.319 euros según acta de Junta General de Accionistas celebrada el 22 de mayo de 2018, cancelando, asimismo, algunos de los consejeros la totalidad de los créditos que mantenían con la Sociedad hasta la fecha, así como los intereses devengados durante el ejercicio 2018 por importe de 203.621 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 asumió con dos miembros del Consejo de Administración una remuneración extraordinaria por importe de 1.150.000 euros que se hizo efectiva a lo largo del ejercicio 2018, y que se encontraba registrada en los epígrafes "Personal" y "Acreedores varios" del balance al 31 de diciembre de 2017 adjunto.

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

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

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, ésta dispone de procedimientos de control, para dar cumplimiento a lo referido en los artículos 228 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, sobre el deber de información de los administradores. De igual forma, a través de dicho procedimiento, los administradores han informado de las participaciones que han ostentado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, en los términos recogidos en los citados artículos.

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

Por otra parte, en los ejercicios 2018 y de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no ha realizado con los administradores operaciones ajenas al tráfico ordinario de su actividad ni operaciones en condiciones distintas a las habituales del mercado que no se hayan informado en esta memoria.

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

	31/12/2017	31/12/2018
Periodo medio de pago a proveedores	13	11
Ratio de operaciones pagadas	13	16
Ratio de operaciones pendientes de pago	12	51
	Euros	Euros
Total pagos realizados	16.615	5.754.287
Total pagos pendientes	919.782	434.528

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

Para el cálculo del 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.

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

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

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

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

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

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 6).

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

Inmueble y localización	Valor neto contable	Valor de mercado
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	10.249.107	45.420.715
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	28.826.272	28.826.272
Local comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	1.450.821	2.659.552
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	4.420.635	24.113.447
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	25.057.047	25.057.047
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	27.107.503	27.107.503
Total	97.111.385	153.184.536

- 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.

19. Garantías y compromisos con terceros

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene constituidas garantías hipotecarias a Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. por importe de 109.249.998 euros (véanse Notas 5, 6 y 12-a) y, adicionalmente, la Sociedad constituyó en el mes de diciembre de 2017 prendas de primer rango a las mencionadas entidades financieras sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler y sobre la totalidad de las acciones de la sociedad del Grupo Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal).

En el mes de diciembre de 2017 la Sociedad emitió un aval de Caixabank, S.A. por importe de 2.600.000 euros con vencimiento en el año 2022. Dicho aval ha sido cancelado y sustituido por otro de importe 2.305.540 euros en el mes de julio de 2018 con el mismo vencimiento.

20. Hechos posteriores

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, no se han producido hechos posteriores dignos de mención.



Torimbia, S.A.

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

Evolución y situación de la Sociedad

La gestión del ejercicio 2018 se ha caracterizado por el mantenimiento de los ingresos basados en el arrendamiento del patrimonio en activos inmobiliarios de la Sociedad a clientes de reconocido prestigio con los que la Sociedad lleva realizando transacciones comerciales desde hace muchos años.

Como exponente de lo reseñado en el anterior párrafo, en la cifra de negocios no existen variaciones importantes (con datos comparativos al periodo mensual terminado el 31 de diciembre de 2017).

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

Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, no se han producido hechos posteriores dignos de mención.

Instrumentos financieros

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

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

La concentración máxima de riesgo en un cliente es del 41,22%.

En el ejercicio 2019 la Sociedad verá reducidas las rentas generadas en el edificio sito en la calle Serrano, 88 como consecuencia de las obras de remodelación que se está llevando a cabo

Investigación y desarrollo

No se han realizado durante el ejercicio mensual terminado el 31 de diciembre de 2018 inversiones en investigación y desarrollo.

Acciones propias

Con fecha de 19 de diciembre de 2017 la Sociedad procedió a comprar a la sociedad anteriormente del Grupo, Gesa Carburantes, S.L.U., 271.823 acciones propias numeradas correlativamente de la 4.800.668 a la 5.072.490 ambas inclusive, representativas del 5,31 % del capital social por un importe de 7.672.420 euros.

Aplicación de resultados

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 formulada por los administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas consiste en destinar el beneficio obtenido a Otras Reservas y a Dividendos:

	Euros
Resultado del ejercicio	4.389.198
Distribución:	
Otras reservas	877.840
Dividendo	3.511.358

Información sobre medioambiente

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

Período Medio de Pago a Proveedores

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



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 en consonancia con las cuentas anuales formuladas correspondientes al 2018 de Torimbia, S.A., que se han formulado en la sesión del Consejo de Administración celebrada el 21 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 2018 de TORIMBIA, S.A., integradas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de flujos de efectivo y la memoria, han sido formuladas por el Consejo de Administración de TORIMBIA, S.A. en su reunión de 21 de marzo de 2019. Dichas Cuentas Anuales corresponden al ejercicio de un año terminado el día 31 de diciembre de 2018, estando extendidos en 47 hojas incluida esta de papel ordinario (1 de balance, 1 de cuenta de pérdidas y ganancias, 1 de estado de cambios en el patrimonio neto, 1 de estado de ingresos y gastos reconocidos, 1 del estado de flujos de efectivo, 38 de la memoria, 2 del informe de gestión y 1 de la declaración de responsabilidad de los administradores y 1 de la diligencia), visadas todas ellas por el Consejo de Administración y firmando en esta última.

De todo ello doy Fe.

Madrid, 21 de marzo de 2019.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. J. Zueco Peña', written over a horizontal line.

Dña. Maria José Zueco Peña
Secretario del Consejo

TORIMBIA, S.A.

Los administradores de Torimbia, S.A., declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales formuladas en la reunión del Consejo de Administración celebrada el día 21 de marzo de 2019, elaboradas de arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Torimbia, S.A. y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la información exigida.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores de Torimbia, S.A. proceden a la firma de las cuentas anuales formuladas e informe de gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

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 no consejera