

Torimbia, S.A. y Sociedades Dependientes

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

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

A los accionistas de Torimbia, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Torimbia, S.A. (Sociedad Dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018 y el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (hoteles y oficinas) situados en Madrid. El Grupo valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2018, la cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable total de 113,9 millones de euros.

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión de las políticas contables de valoración de las inversiones inmobiliarias del Grupo, recogidas en las Notas 4.2 y 4.3 de la memoria consolidada del ejercicio 2018 adjunta, con el fin de evaluar la conformidad de las citadas políticas con el marco normativo de información financiera aplicable.

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

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

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

- sobre una muestra de activos elegida entre aquellos con mayor relevancia en el portfolio del Grupo y aquellos cuya variación de valor implicasen alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de activos inmobiliarios, hemos desarrollado una valoración independiente tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo,
- hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios, y
- también hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la Nota 7 de la memoria consolidada adjunta.

Otra información: informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

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

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

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

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

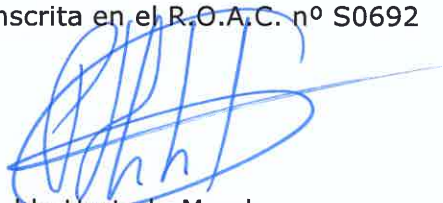
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Pablo Hurtado March

Inscrito en el R.O.A.C. nº 20408

29 de marzo de 2019



Anexo de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

Torimbía, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 conforme a las Normas Internacionales de información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea e Informe de Gestión Consolidado

TORIMBIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2018	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible-				FONDOS PROPIOS	Nota 12		
Otro inmovilizado intangible		118.836	137.629	Capital social		49.270	106.202
Inmovilizado material-				Reservas de la Sociedad Dominante		50.498	107.381
Terrenos y construcciones	Nota 6	1.271	1.274	Reservas en sociedades consolidadas por integración global y puesta en equivalencia		15.357	15.357
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.212	1.228	Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante		38.003	51.950
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	59	46	Resultado consolidado del ejercicio		1.880	1.935
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-	Nota 9.3	113.929	112.084	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-	(8.988)	(8.988)	(8.988)
Inversiones en empresas asociadas		410	130	Activos financieros disponibles para la venta		4.246	47.127
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 9.1	410	130		(1.228)	(1.228)	(1.179)
Instrumentos de patrimonio		2.339	23.187		(1.228)	(1.228)	(1.179)
Préstamos y cuentas a cobrar no disponibles para negociación		1.014	1.068				
Activos por impuesto diferido	Nota 14.2.a	1.325	22.119				
		885	954				
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Provisiones no corrientes	Nota 22	94.227	99.700
				Deudas a largo plazo-	Nota 13.1	2.952	3.453
				Deudas con entidades de crédito		89.401	94.314
				Otros pasivos financieros		87.821	92.779
				Otros pasivos no corrientes		1.580	1.535
				Pasivo por impuestos diferido		2	4
					Nota 14.2.b	1.872	1.929
				PASIVO CORRIENTE:			
				Provisiones corrientes	Nota 22	1.850	4.655
	Nota 10	474	481	Deudas a corto plazo-	Nota 13.1	-	173
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		383	295	Deudas con entidades de crédito		1.057	1.035
Clientes por ventas y prestación de servicios		292	165	Otros pasivos financieros		1.003	1.003
Administraciones Públicas deudoras	Nota 14.1	44	66	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		54	32
Clientes empresas del grupo y asociadas	Nota 18.2	13	7	Acreedores comerciales		789	3.440
Otros deudores		34	57	Administraciones Públicas acreedoras		542	1.169
Inversiones en empresas vinculadas	Nota 18.2	-	1.338	Acreedores empresas del grupo y asociadas	Nota 14.1	247	763
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.2	3.928	33.084	Otros acreedores	Nota 18.2	-	8
Otros activos corrientes		6	21	Otros pasivos corrientes		-	1.500
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	21.720	37.709			4	7
TOTAL ACTIVO		145.347	210.557	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		145.347	210.557

Las Notas 1 a 23 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018.

TORIMBIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2018	31/12/2017
OPERACIONES CONTINUADAS -			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 17.1	9.590	830
Otros ingresos de explotación		379	16
Variación de existencias de productos terminados y en curso de producción	Nota 10	(4)	-
Gastos de personal	Nota 17.3	(1.595)	(673)
Otros gastos de explotación:	Nota 17.4	(3.192)	(1.029)
Otros gastos de gestión corriente		(3.167)	(1.029)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Notas 17.4 y 22	(25)	-
Dotación a la amortización	Notas 6 y 7	(4.033)	(336)
Reversión neta y resultado por enajenaciones de activos	Notas 6 y 7	5.587	-
Otros resultados		77	49
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.809	(1.143)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	Nota 9.3	280	(56)
Ingresos financieros	Nota 17.2.a	267	29
Gastos financieros	Nota 17.2.b	(2.667)	(317)
Diferencias de cambio, neto		92	(29)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros:		(589)	-
Derivados	Nota 13.3	(589)	-
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros:		110	48.525
Deterioro y pérdidas	Nota 9.1	110	48.525
RESULTADO FINANCIERO		(2.507)	48.152
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		4.302	47.009
Impuesto sobre Sociedades	Nota 14.3	(56)	(12)
Resultado del ejercicio procedente de actividades continuadas		4.246	46.997
OPERACIONES INTERRUMPIDAS -			
Resultado del ejercicio procedentes de operaciones interrumpidas neto de impuestos	Nota 19	-	130
Ajustes por cambio de valor	Nota 9.1	(49)	(3)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(49)	(3)
Resultado integral total:		4.197	47.124
Resultado del ejercicio atribuible a-			
Socios de la Sociedad Dominante		4.246	47.127
Resultado integral atribuible a-			
Socios de la Sociedad Dominante		4.197	47.124

Las Notas 1 a 23 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos forman parte integrante del estado del resultado integral consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

TORIMBIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2018

B) ESTADO TOTAL DEL CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Miles de Euros)

	Capital Social	Reservas de la Sociedad Dominante		Reservas en Sociedades consolidadas por		Acciones y Participaciones de la Sociedad Dominante	Resultado Atribuible a la Sociedad Dominante	Total	Ajustes por Cambio de Valor	Total Patrimonio Neto
		Reserva Legal	Otras Reservas	Integración Global	Método de la Participación					
SALDO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2017	15.357	3.071	40.595	2.754	-	(8.988)	6.271	59.060	(1.176)	57.884
	-	-	-	-	-	-	47.127	47.127	(3)	47.124
	-	-	1.564	4.545	162	-	(6.271)	-	-	-
	-	-	5.526	(5.526)	-	-	-	-	-	-
	-	-	1.194	-	-	-	-	1.194	-	1.194
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	15.357	3.071	48.879	1.773	162	(8.988)	47.127	107.381	(1.179)	106.202
	-	-	-	-	-	-	4.246	4.246	(49)	4.197
	-	-	47.182	1	(56)	-	(47.127)	-	-	-
	-	-	(61.129)	-	-	-	-	(61.129)	-	(61.129)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	15.357	3.071	34.932	1.774	106	(8.988)	4.246	50.498	(1.228)	49.270

Las Notas 1 a 23 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

TORIMBIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2018

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio terminado el 31/12/2018 (12 meses)	Ejercicio terminado el 31/12/2017 (1 mes)
ACTIVIDADES CONTINUADAS -			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:			
Resultado consolidado antes de impuestos		(12.392)	(448)
Ajustes al resultado-		4.302	47.009
Amortizaciones del inmovilizado		901	(47.821)
Variación de provisiones por operaciones comerciales	Notas 6 y 7	4.033	336
Variación de otras provisiones	Notas 17.4 y 22	(77)	-
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de activos	Notas 17.4 y 22	25	(5)
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de instrumentos financieros	Notas 6 y 7	(5.587)	-
Ganancias/Pérdidas de entidades valoradas por el método de la participación	Nota 5	(110)	(48.525)
Ingresos financieros	Nota 17.2.a	(280)	56
Gastos financieros	Nota 17.2.b	(267)	(29)
Diferencias de cambio		2.667	317
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		(92)	29
Imputación subvenciones	Nota 13	589	-
Variación neta en los activos/pasivos-		(14.886)	608
(Aumento)/Disminución de existencias	Nota 10	4	-
(Aumento)/Disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		(70)	8
(Aumento)/Disminución de otros activos corrientes		3	195
(Aumento)/Disminución de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		(1.730)	405
(Aumento)/Disminución de otros pasivos corrientes y no corrientes		(13.093)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(2.709)	(244)
Pagos de intereses		(2.174)	(245)
Cobros de intereses		19	1
Impuestos sobre las ganancias cobrados / (pagados)	Nota 14	(554)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		51.413	78.689
Inversiones-		(1.017)	(18.633)
Empresas del Grupo y asociadas	Nota 18	-	(16.033)
Activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias		(54)	-
Inversiones financieras	Nota 9	(963)	(2.600)
Desinversiones-		52.430	97.322
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 5	30.434	89.902
Inversiones financieras		1.127	7.000
Activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias	Nota 5	5	420
Empresas del Grupo y asociadas	Nota 18	20.864	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(55.044)	(46.183)
Pagos por instrumentos de patrimonio -		(49.515)	-
Pago de dividendos	Nota 18	(49.515)	-
Variaciones en-		(5.529)	(46.183)
Otros pasivos no corrientes		(500)	-
Deudas con entidades de crédito	Nota 13.1	(4.450)	(46.183)
Otros pasivos financieros	Nota 13.1	(688)	-
Empresas del Grupo y asociadas	Nota 18	109	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		34	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN BRUTA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES POR OPERACIONES CONTINUADAS		(15.989)	6.756
ACTIVIDADES INTERRUPTIDAS -			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN POR OPERACIONES INTERRUPTIDAS		-	1.190
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN POR OPERACIONES INTERRUPTIDAS		-	(1.479)
AUMENTO/DISMINUCIÓN BRUTA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES POR OPERACIONES INTERRUPTIDAS		0	(289)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		37.709	5.940
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		21.720	37.709

Las Notas 1 a 23 de la memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018.

Torimbía, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del
Ejercicio 2018

1. Información general sobre el Grupo y su Sociedad Dominante

1.1. Actividad del Grupo Consolidado

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

La Sociedad Dominante, se constituyó bajo la denominación social de "Tecu, S.A." en España, de conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas el 16 de julio de 1966. Con fecha 29 de abril de 1975 se procedió a modificar su denominación social por la de Inmolevante, S.A. Con fecha 25 de noviembre de 2016, en el marco de la operación de fusión por absorción entre Inmolevante, S.A. y Torimbía, S.L. se procedió nuevamente a modificar su denominación social por la actual (véase Nota 1.2). Su domicilio social se encuentra en Paseo Pintor Rosales número 18, 28008, Madrid.

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

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

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

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

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

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



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

Con fecha de 20 de diciembre de 2017 la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad Dominante aprobó el cambio de la fecha de cierre del ejercicio social al 31 de diciembre, con la consiguiente modificación de los estatutos sociales de la Sociedad Dominante. Así, el estado del resultado integral consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 refleja las operaciones del ejercicio anual (doce meses), en tanto que el estado del resultado integral consolidado correspondiente al ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 refleja las operaciones realizadas por el Grupo en el período de un mes iniciado el 1 de diciembre y terminado el 31 de diciembre de 2017.

1.2. Fusiones

Ejercicios anteriores -

Con fecha 30 de junio de 2017, la Sociedad Dominante, siendo el Socio Único de Bricsnet Ibérica, S.L. (Sociedad unipersonal) aprobó la fusión por absorción de ésta por parte de la Sociedad Dominante en los términos estrictos fijados en el proyecto de fusión por absorción suscrito por los Consejos de Administración de ambas Sociedades de fecha 29 de junio de 2017.

Con fecha 12 de septiembre de 2017 la fusión fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con efectos contables desde el 1 de diciembre de 2016. Como consecuencia de dicha inscripción, la sociedad absorbida Bricsnet Ibérica, S.L. (Sociedad unipersonal) quedó extinguida pasando a integrar sus activos y pasivos en la Sociedad Dominante.

La fusión se llevó a cabo de conformidad con lo establecido en el artículo 49.1.4º por remisión del artículo 52 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de sociedades mercantiles mediante la absorción de Bricsnet Ibérica, S.L. (Sociedad Unipersonal) por parte de la Sociedad Dominante Torimbia, S.A. (sociedad absorbente), con extinción vía disolución sin liquidación de la absorbida y transmisión en bloque de todo el patrimonio de la primera a la segunda que adquirió, por sucesión universal, sus derechos y obligaciones.

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

Los activos adquiridos y los pasivos asumidos por la sociedad absorbente fueron valorados al valor contable que tenían en el grupo consolidado, en consecuencia, no se incorporaron a los libros de contabilidad del Grupo bienes por valor diferente al que figuraban en los libros del Grupo consolidado.

Con fecha 11 de octubre de 2016, el Accionista Único de Inmolevante, S.A.U. (sociedad absorbente) y la Junta General de Socios de Torimbia, S.L. (sociedad absorbida) aprobaron la fusión por absorción de esta segunda por parte de la primera en los términos estrictos fijados en el proyecto de fusión por absorción suscrito por los Consejos de Administración de las mismas, con fecha 30 de agosto de 2016.

La fusión se llevó a cabo de conformidad con lo establecido en el artículo 49.1.4º por remisión del artículo 52 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de sociedades mercantiles mediante la absorción de Torimbia, S.L. por Inmolevante, S.A.U. (sociedad absorbente), con extinción vía disolución sin liquidación de la absorbida y transmisión en bloque de todo el patrimonio de la primera a la segunda que adquirió, por sucesión universal, sus derechos y obligaciones. La estructura elegida fue, por tanto, la denominada "fusión inversa", que se caracteriza por ser la filial la que absorbe a la matriz.

A la fusión por absorción de Torimbia, S.L. por parte de Inmolevante, S.A.U. no correspondió ninguna ecuación de canje, ya que Torimbia, S.L. poseía el 100% de la participación en el capital social de Inmolevante, S.A.U., por lo que esta última no modificó su capital social. La información requerida por la legislación vigente referente a esta fusión, se detalla en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2016 de Torimbia, S.A.

Torimbia, S.L. (posteriormente absorbida por Inmolevante, S.A.) realizó, en el ejercicio 2011, una ampliación de capital social con prima de asunción por un importe de 56,6 millones de euros, instrumentada a través de una aportación no dineraria de las participaciones que ostentaban los socios en otras sociedades. Posteriormente, con fecha 16 de julio de 2012 se acordó la fusión por absorción de Torimbia, S.L con algunas de las sociedades aportadas. Como consecuencia de la fusión y conforme a lo establecido en el artículo 26 de la Ley de Modificaciones Estructurales de las sociedades mercantiles, se redujo el capital social de Torimbia, S.L en 865 miles de euros, debido a las participaciones de Torimbia, S.L que poseían algunas de las sociedades absorbidas. La información requerida por la legislación vigente referente a esta fusión, se detalla en las cuentas anuales del ejercicio 2012 de Torimbia, S.L.

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

2.1 Bases de presentación

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

2.2 Imagen Fiel

Las cuentas anuales consolidadas de Torimbia, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Torimbia, han sido formuladas por los administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 27 de marzo de 2019.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Torimbia, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2018 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en dicha fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2018 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

Las cuentas anuales consolidadas de Torimbia, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante con fecha 25 de junio de 2018.

2.3 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido formuladas por los administradores de Torimbia, S.A. en su reunión de Consejo celebrada el 27 de marzo de 2019 de acuerdo con el marco normativo que resulta de aplicación al Grupo, que es el establecido en el Código de Comercio y la restante legislación mercantil y en las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2018 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

2.3.1. Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio 2018, iniciado el 1 de enero de 2018 y terminado el 31 de diciembre de 2018 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2018, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018:

Normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014) y sus clarificaciones	Nueva norma de reconocimiento de ingresos, sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en las cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tienen cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros	Permite a las entidades bajo el alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 con ciertas excepciones ("overlay approach") o su exención temporal.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de enero de 2018
CINIIF 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera	Esta interpretación establece la "fecha de transacción" a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018

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

NIIF 9 "Instrumentos financieros"

Con fecha 1 de enero de 2018 se ha producido la entrada en vigor de la NIIF 9 Instrumentos financieros, que sustituye a la NIC 39. Esta norma sustituye a la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y valoración. En la NIIF 9 se recogen directrices revisadas sobre la clasificación y valoración de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias para el cálculo del deterioro del valor de activos financieros, así como nuevos requisitos generales a efectos de la contabilidad de coberturas. También prolonga la directriz sobre el reconocimiento y la baja en cuentas de los instrumentos financieros derivada de la NIC 39.

Como resultado de la adopción inicial de la NIIF 9, no se han producido impactos ni cambios significativos.

NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes"

La NIIF 15 es la nueva norma emitida por el IASB para el reconocimiento de ingresos. Esta norma reemplaza a la NIC 18 "Ingresos" y la NIC 11 "Contratos de construcción", así como a las interpretaciones de las normas antes mencionadas. La nueva norma se basa en que el ingreso se debe reconocer cuando el control del bien o servicio distinto es transferido al cliente, así que esta noción de control reemplaza la noción existente de riesgos y beneficios.

La norma presenta un único modelo integral para la contabilización de ingresos procedentes de contratos con clientes. Dicho modelo integral introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos: (1) identificación del contrato; (2) identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato; (3) determinación del precio de la transacción; (4) asignación del precio de la transacción a cada obligación de desempeño recogida en el contrato; y (5) reconocimiento del ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño. Además, se incrementan los desgloses a incluir dentro de las cuentas anuales consolidadas.

Como resultado de la adopción inicial de la NIIF 15, no se han producido impactos ni cambios significativos en sus políticas de reconocimiento de ingresos. Los desgloses requeridos por la norma se muestran en la Nota 17.1.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

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



Normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 16 Arrendamientos	Sustituirá a la NIC 17 y a las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el estado de situación financiera consolidado todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa	Se permite la valoración a coste amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal.	1 de enero de 2019
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	Clarifica que se debe aplicar NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019 (pendiente de adopción en UE) (*)
Mejoras a las NIIF Ciclo 2015-2017	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de enero de 2019 (pendiente de adopción en UE) (*)
Modificación de la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan	Clarifica cómo calcular el coste del servicio para el periodo actual y el interés neto para el resto de un periodo actual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.	1 de enero de 2019 (pendiente de adopción en UE) (*)
Modificaciones a la NIIF 3 Definición de negocio	Clarificaciones a la definición de negocio.	1 de enero de 2019 (pendiente de adopción en UE) (*)
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de "materialidad"	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de "materialidad" con la contenida en el marco conceptual.	1 de enero de 2020 (pendiente de adopción en UE) (*)
NIIF 17 Contratos de seguros	Reemplazará a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros.	1 de enero de 2021 (pendiente de adopción en UE) (*) (**)

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

(**) La fecha de primera aplicación de esta norma está siendo revisada por el IASB, y es posible que se retrase al 1 de enero de 2022.

En la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad Dominante están evaluando el posible impacto que la aplicación de estas normas, modificaciones e interpretaciones tendrán sobre los estados financieros del Grupo. En principio, se estima que estas normas no tendrán un impacto significativo.

2.4 Moneda de presentación

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

2.5 Información referida al ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017

Tal y como se indica en la Nota 1, la Sociedad Dominante modificó su fecha de cierre, pasando a ser el 31 de diciembre de cada año, en vez del 30 de noviembre, como venía siendo hasta el cierre del ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017. Por este motivo, el estado del resultado integral consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado correspondientes al ejercicio 2018 reflejan las operaciones realizadas por el Grupo durante el año 2018 (12 meses), frente al ejercicio de un mes reflejado en el estado del resultado integral consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

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

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

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

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

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

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

2.7 Principios de consolidación aplicados

2.7.1 Empresas dependientes (véase Anexo I)

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

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

La participación de los socios minoritarios en el patrimonio y resultados del Grupo se presentan respectivamente en los capítulos "Intereses minoritarios" del estado de situación financiera consolidado y del estado del resultado integral consolidado. Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, el Grupo no presenta intereses minoritarios.

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

2.7.2 Empresas asociadas (véase Anexo I)

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

En las cuentas anuales consolidadas, las empresas asociadas se valoran por el método de la participación; es decir, por la fracción de su valor neto patrimonial que representa la participación del Grupo en su capital, una vez considerados los dividendos percibidos y otras eliminaciones patrimoniales. Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo registra una única participación contabilizada por el método de la participación por importe de 410 miles de euros registrados bajo el epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas no corrientes" (véanse Notas 2.7.3 y 9.3).

2.7.3 Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2018 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del grupo consolidado, siendo las producidas en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 las siguientes:

Con fecha 19 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante, procedió a la venta de las acciones y participaciones sociales de las sociedades dependientes pertenecientes al segmento de estaciones de servicio a Disa Península, S.L. (Sociedad Unipersonal).

La relación de las sociedades dependientes incluidas en este acuerdo es la siguiente:

- Lorusa, S.L.U
- Honorio Fernández, S.L.U.
- Lubexpres, S.A.U.
- Andrín, S.L.U.
- Arintea, S.L.U.
- Carburantes Anicar, S.L.U.
- Carburantes San Juan de Aznalfarache, S.L.U.
- Gesa Carburantes, S.L.U.
- Verdemonte, S.A.U.

La venta de estas sociedades no tuvo impacto patrimonial alguno, habiéndose reclasificado las reservas generadas por las citadas sociedades a reservas de la Sociedad Dominante (véase Nota 12.3)

2.7.4 Diferencias de primera consolidación

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

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



2.8 Agrupación de partidas

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

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

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

	Miles de Euros
Resultado del ejercicio:	4.389
Distribución:	
Otras reservas	878
Dividendo	3.511

4. Normas de valoración

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

4.1 Inmovilizado material

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

Con motivo de la transición a las NIIF, el Grupo revalorizó en base a tasaciones de un experto independiente determinadas construcciones pertenecientes a varias sociedades del Grupo, por un importe total de 54 millones de euros. El coste revalorizado de dichos terrenos se consideró como coste de referencia en la transición a las NIIF, siguiendo el Grupo el criterio de no revalorizar posteriormente ninguno de los bienes del inmovilizado material en los posteriores cierres contables.

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

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

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

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

4.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

	Porcentaje de Amortización
Construcciones	2-3 %

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

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

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

4.3 Deterioro de valor de los activos materiales e inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

Durante los ejercicios de un año terminado el 31 de diciembre de 2018 y de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017, el Grupo ha obtenido tasaciones realizadas por terceros independientes para determinar el valor de mercado de sus principales activos.

4.4 Arrendamientos

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

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

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

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

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

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

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan al estado del resultado integral consolidado en el ejercicio en que se devengan.

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

4.5 Instrumentos financieros

Activos financieros -

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

- a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico del Grupo, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que el Grupo manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.



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

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

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

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

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

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



Pasivos financieros -

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

- a. Préstamos bancarios y otros préstamos: los préstamos obtenidos de entidades bancarias y otras sociedades prestamistas se registran por el importe recibido, neto de los costes incurridos en la transacción. Posteriormente, se valoran al coste amortizado. Los gastos financieros se contabilizan según el criterio del devengo en el estado del resultado integral consolidado utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del pasivo en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.
- b. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar: las cuentas a pagar originadas por operaciones de tráfico se registran inicialmente a valor razonable y, posteriormente, son valorados a coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.
- c. Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

Instrumentos de patrimonio -

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

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

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

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

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

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

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

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

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

4.7 Existencias

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

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

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

4.8 Transacciones y saldos en moneda extranjera

La moneda funcional del Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en "moneda extranjera" y se registran según los tipos de cambio vigentes en la fecha en la que se realizan las operaciones.

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

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

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

4.10 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Ingresos por ventas de inmuebles y rentas de arrendamientos -

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

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

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

Ingresos por intereses -

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

4.11 Impuesto sobre Beneficios

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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



En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad Dominante estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la misma sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2018 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad Dominante no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los administradores de la Sociedad Dominante estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de dos años.

4.12 Indemnizaciones por despido

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

En los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, no se ha registrado provisión alguna por este concepto.

4.13 Provisiones y contingencias

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

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

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

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



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

4.14 Política medioambiental

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

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

4.15 Activos no corrientes mantenidos para la venta

De acuerdo con la NIIF 5 "Activos mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas", se clasifica un activo o grupo de elementos enajenables como mantenidos para la venta cuando su importe en libros se espera recuperar fundamental a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado.

El activo debe estar disponible, para su venta inmediata, sujeto exclusivamente a los términos usuales y habituales para la venta del activo o del grupo enajenable de activos y de los pasivos asociados y su venta debe ser altamente probable. Se considera altamente probable cuando existe un compromiso por un plan para vender el activo o grupo de activos y se ha iniciado de forma activa un programa para encontrar comprador. Además, se espera que la venta quede cualificada para su reconocimiento completo dentro del año siguiente a la fecha de clasificación.

Estos activos se valoran por el menor entre su valor contable o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance de situación se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida del estado del resultado integral consolidado que corresponda según su naturaleza.

4.16 Operaciones interrumpidas

Una operación interrumpida es todo componente del grupo que ha sido enajenado o se ha dispuesto de él por otra vía, o bien que ha sido clasificado como mantenido para la venta y, entre otras condiciones, representa una línea de negocio o un área significativa que puede considerarse separada del resto.

Para este tipo de operaciones, el grupo incluye dentro del estado del resultado integral consolidado y en una única partida denominada "Resultado del ejercicio procedente de las operaciones interrumpidas neto de impuestos", tanto el resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas como el resultado después de impuestos reconocido por la valoración a valor razonable menos los costes de venta o bien por la enajenación o de los elementos que constituyen la actividad interrumpida.

Adicionalmente, cuando se clasifican operaciones como interrumpidas, el grupo presenta en la partida contable mencionada anteriormente el importe del ejercicio precedente correspondiente a las actividades que tengan el carácter de interrumpidas en la fecha de cierre del ejercicio al que corresponden las cuentas anuales consolidadas.



4.17 Estado de flujos de efectivo consolidado

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

- a. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- b. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- c. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- d. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

4.18 Transacciones con vinculadas

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

5. Activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta

Con fecha 28 de julio de 2017, la Sociedad Dominante llegó a un acuerdo de venta por el 100% de las acciones y participaciones sociales en las sociedades comercializadoras de carburante que poseía con Disa Península, S.L. (Sociedad Unipersonal). Como consecuencia de este acuerdo, los administradores de la Sociedad decidieron clasificar dichas inversiones como activos mantenidos para la venta al 30 de noviembre de 2017. Con fecha 19 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante formalizó la compraventa de dichas acciones y participaciones, quedando sujeta la operación a determinados hitos que se han cumplido finalmente con fecha 14 de marzo de 2018.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 ha sido el siguiente:



31 de diciembre de 2018

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

31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros		
	Saldo a 30/11/2017	Adiciones / Dotaciones	Saldo a 31/12/2017
Coste:			
Terrenos y construcciones	1.623	-	1.623
Instalaciones técnicas y maquinaria	280	-	280
Otro inmovilizado material	248	-	248
	2.151	-	2.151
Amortización acumulada:			
Terrenos y construcciones	(394)	(1)	(395)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(244)	(1)	(245)
Otro inmovilizado material	(237)	-	(237)
	(875)	(2)	(877)
Valor neto	1.276		1.274

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo registra dentro del epígrafe de inmovilizado material, principalmente, los terrenos y construcciones donde se ubica la sede social de la Sociedad Dominante ubicada en la Calle Pintor Rosales, 18, Madrid, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2018 asciende a 1.209 miles de euros, y garantiza préstamos hipotecarios del Grupo (véanse Notas 13.1 y 15). El valor neto contable de los terrenos asciende a 1.201 miles de euros al 31 de diciembre de 2018.

El valor razonable de las oficinas de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2018, calculado sobre la base de la tasación realizada por Ibertasa, S.A. de fecha 30 de noviembre de 2018 utilizando el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja, es superior a su valor neto contable.

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

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

	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Construcciones	6	6
Otras instalaciones	231	231
Mobiliario	84	84
Equipos de proceso de información	125	109
Elementos de transporte	26	-
Total	472	430

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 ha sido el siguiente:

31 de diciembre de 2018:

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

31 de diciembre de 2017:

	Miles de euros		
	Saldo al 30/11/2017	Adiciones / Dotaciones	Saldo al 31/12/2017
Coste:			
Terrenos	84.408	-	84.408
Construcciones	140.992	-	140.992
	225.400	-	225.400
Amortización acumulada:			
Construcciones	(33.772)	(334)	(34.106)
Deterioro	(79.210)	-	(79.210)
Valor neto	112.418	(334)	112.084

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018 son las siguientes:

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

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se han producido adiciones ni bajas significativas.

Al 31 de diciembre de 2018 existen elementos de inversiones inmobiliarias con un valor neto contable de 113.929 miles de euros en garantía de préstamos hipotecarios (véanse Notas 13.1 y 15).

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

	Metros cuadrados / nº plazas	
	31/12/2017	31/12/2018
Hotelero	21.989	21.989
Oficinas	9.234	9.234
Comercial	2.651	2.651
Total m²	33.874	33.874
Nº plazas de parking	105	105
Total plazas	105	105

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2018, calculadas sobre la base de tasaciones realizadas por Sociedad de Tasación, S.A. e Ibertasa, S.A., utilizando el método comparativo de mercado, el descuento de flujos de caja y el valor real de transacción asciende a 153.185 miles de euros. En este sentido, el Grupo ha registrado, durante el ejercicio 2018 reversión neta de deterioro de las inversiones por importe de 5.587 miles de euros.

Las tasaciones se han realizado en las siguientes fechas:

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

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

En el ejercicio 2018 los ingresos derivados de rentas provenientes del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 9.590 miles de euros, siendo 830 miles de euros en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 (véase Nota 17.1), encontrándose la práctica totalidad de los inmuebles arrendados. Asimismo, los gastos de explotación directos derivados de reparaciones de dichas inversiones inmobiliarias ascendieron, en el ejercicio 2018 y en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 a 548 y 126 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 22 de diciembre de 2017 el Grupo procedió a constituir a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. dentro del marco del nuevo contrato de financiación firmado con las mismas (véanse Notas 13.1), una prenda de primer rango sobre los derechos de crédito procedentes de la totalidad de los contratos de alquiler de los activos registrados en este epígrafe, adicionalmente la Sociedad Dominante ha firmado una promesa de prenda sobre los derechos de crédito derivados de nuevos contratos.

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

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante no tenía obligación contractual alguna para la adquisición, construcción o mejora de sus inversiones inmobiliarias, ni mantenía inversiones inmobiliarias fuera del territorio nacional. Si bien, derivado del contrato de financiación descrito con anterioridad, la Sociedad Dominante debe mantener en óptimo estado los inmuebles de su propiedad, permitiéndose un máximo de 650 miles de euros anuales acumulables en concepto de Capex. La Sociedad Dominante con fecha 11 de diciembre de 2018 ha recibido, por parte de las entidades financiadoras, autorización para destinar 9.000 miles de euros a la remodelación del edificio sito la calle Serrano, 88.

Al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 el Grupo tenía inversiones inmobiliarias que se encontraban totalmente amortizadas por importe de 412 miles de euros.

8. Arrendamientos

El Grupo tiene arrendadas las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 7 a través de contratos de arrendamiento operativos cuyo vencimiento medio se encuentra entre los años 2019 y 2033.

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

Arrendamientos Operativos	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	31/12/2017	31/12/2018
Cobros mínimos futuros		
Menos de un año	8.696	7.064
Entre uno y cinco años	28.429	24.812
Más de cinco años	28.758	23.655
	65.883	55.531

El grupo, en posición de arrendatario, tenía suscritos los siguientes contratos de arrendamiento al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018:

	Arrendador	Vencimiento	Renta anual vigente (Miles de Euros)
Garajes Paseo Pintor Rosales, Madrid.	Comunidad de Propietarios	Mensual	10
Almacén Public Storage, EEUU	Public Storage	Anual	6

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 los gastos derivados de los contratos de arrendamiento suscritos por el Grupo en posición de arrendatario han ascendido a 20 miles de euros.

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, el Grupo tiene comprometidos con los arrendadores alquileres por un importe de 10 miles de euros para el año 2019, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

9. Inversiones financieras no corrientes y corrientes

9.1 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente (en miles de euros):

Clases Categorías	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
	Instrumentos de Patrimonio		Otros activos financieros		Total	
	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018
Activos disponibles para la venta	1.068	1.014	-	-	1.068	1.014
Imposiciones a plazo fijo	-	-	1.292	-	1.292	-
Depósitos y fianzas a largo plazo	-	-	1.409	1.325	1.409	1.325
Créditos con accionistas (Nota 18)	-	-	19.311	-	19.311	-
Créditos con empresas asociadas (Nota 18)	-	-	107	-	107	-
Total	1.068	1.014	22.119	1.325	23.187	2.339

Activos disponibles para la venta -

El Grupo mantiene inversiones denominadas en dólares estadounidenses que son gestionadas por J. Safra Sarasin AG y Citibank. De acuerdo a la naturaleza del instrumento financiero, las variaciones de valor razonable según el valor de mercado de las mismas al cierre del ejercicio se reconocen en el patrimonio neto. El detalle del valor de coste de estas inversiones al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Productos contratados por Torimbia, S.A.:		
MS Real Estate Special Situation Fund III – Series 1.2R	317	302
MS CDH China Fund III Feder	83	30
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.U.:		
China Real State Development, Llc	14	14
Citigroup Venture Capital Ltd	35	(3)
Trust Opportunity Int Ltd C A	19	3
Trust Opportunity Int Ltd C B	6	6
Trust Opportunity US Holding Co Cayman	13	3
Europe Enterprise I Ltd	66	212
CPI Capital Partners Europe LP CI C	401	247
European Strategic Office Portfolio Int	15	13
Apax Europe VII B LP	1.410	1.407
Total	2.379	2.234

El movimiento de los cambios de valor razonable que se han registrado en este epígrafe durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido las siguientes:

Ejercicio 2018

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

Ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros		
	Valor Razonable al Inicio del Ejercicio	Adiciones / Bajas	Valor Razonable al Final del Ejercicio
Productos contratados por Torimbia, S.A.	(40)	-	(40)
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.	(1.267)	(4)	(1.271)
	(1.307)	(4)	(1.311)

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, se enajenaron parcialmente dichos fondos, resultando un beneficio neto de 110 miles de euros que se registraron en la cuenta "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" del estado del resultado integral consolidado. Durante el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 no se han producido enajenaciones de fondos.

Imposiciones a plazo fijo a largo plazo -

El Grupo no registra al 31 de diciembre de 2018 ninguna imposición a plazo fijo a largo plazo. A fecha de 31 de diciembre de 2017 el Grupo mantenía dos imposiciones a plazo fijo por importe de 1.250 y 300 miles de dólares estadounidenses respectivamente, habiéndose traspasado la primera de ellas a corto plazo y cancelado la segunda durante el ejercicio 2018.

Depósitos y fianzas a largo plazo -

Dentro de la partida "Depósitos y fianzas a largo plazo", el grupo tiene registrados depósitos correspondientes al 90% de las fianzas recibidas de los arrendatarios (véase Nota 8) los cuáles han sido entregados en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad Autónoma en la que la Sociedad Dominante desarrolla su actividad.

9.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente (en miles de euros):

Clases Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Créditos a empresas		Otros activos financieros		Total	
	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018
Imposiciones a plazo fijo	-	-	2.600	3.878	2.600	3.878
Otros	30.434	-	50	50	30.484	50
Total	30.434	-	2.650	3.928	33.084	3.928

Imposiciones a plazo fijo-

En este epígrafe el Grupo registra, por un lado, un depósito mantenido con Caixabank, S.A. por importe de 2.306 miles de euros, con vencimiento 27 de julio de 2019 que devenga un tipo de interés fijo anual del 0%, dicho depósito está pignorado en garantía de un aval, en cumplimiento de obligaciones de la Sociedad Dominante por la venta de las acciones y participaciones de las sociedades comercializadoras de carburante en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017. Y, por otro lado, una imposición a plazo fijo de importe 1.800 miles de dólares estadounidenses, con vencimiento el 25 de julio de 2019 que devenga un tipo de interés fijo anual del 1,6%.

Créditos a empresas-

El Grupo registraba 30.434 miles de euros al 31 de diciembre de 2017, que correspondían en su totalidad a diferentes créditos pendientes de cobro por parte de la Sociedad Dominante en relación con la venta de las acciones y participaciones de las sociedades comercializadoras de carburante, que a fecha de cierre del ejercicio 2017 estaban sujetos al cumplimiento de ciertos hitos. Con fecha 14 de marzo de 2018, dichos hitos se han cumplido y la Sociedad Dominante ha recibido los importes de dichos créditos en efectivo, por el importe por el que se presentaban en el balance al 31 de diciembre de 2017 adjunto.

9.3 Participaciones en sociedades contabilizadas por el método de la participación

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

31 de diciembre de 2018:

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

31 de diciembre de 2017:

	Miles de Euros		
	30/11/2017	Participación en resultados sociedades puestas en equivalencia	31/12/2017
Thinkproject Iberia, S.L.	186	(56)	130

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantiene una participación del 49% de las participaciones sociales de la sociedad. Las principales magnitudes al 31 de diciembre de 2018 de esta sociedad se indican en el Anexo I.

El Grupo mantenía al 31 de diciembre de 2017 préstamos a Thinkproject Iberia, S.L. por un importe nominal de 100 miles de euros, así como sus intereses capitalizados, que al cierre del ejercicio 2018 han sido cancelados en su totalidad (véase Nota 18.2).

10. Existencias

La composición de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Terrenos no urbanizados	327	324
Plazas de garaje	150	149
Anticipo a proveedores	4	1
Total	481	474

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que no es necesario realizar correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Existencias" al 31 de diciembre del 2018. Adicionalmente, el Grupo tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetas las existencias.

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que la cobertura de estas pólizas se considera suficiente para garantizar la recuperabilidad de sus valores contables.

11. Tesorería

El importe registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 corresponde principalmente al saldo de las cuentas corrientes que el Grupo mantiene en distintas entidades financieras. Las cuentas bancarias se encuentran remuneradas a tipos de mercado.

Al 31 de diciembre de 2018 no existen restricciones a la disponibilidad de la tesorería del Grupo adicionales a las especificadas por el contrato de financiación (véanse Notas 12.2 y 13.1)

El detalle de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Bancos	37.709	21.720
Total	37.709	21.720

12. Patrimonio neto consolidado y fondos propios

12.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2018 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 15.357 miles de euros, representado por 5.119.074 acciones nominativas de 3 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos, estando la totalidad de las acciones pignoras a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. en virtud de una póliza de prendas de primer rango firmada entre los accionistas de la Sociedad Dominante y las citadas entidades financieras el día 22 de diciembre de 2017.

Al 31 de diciembre de 2018 los accionistas con una participación superior al 10% en la Sociedad Dominante son los siguientes:

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

12.2 Reserva legal y otras reservas

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

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

Existen restricciones a la distribución de dividendos en relación al contrato de financiación firmado por la Sociedad Dominante con fecha 22 de diciembre de 2017, relacionadas con el valor de los inmuebles en relación con la deuda dispuesta en cada cierre de ejercicio, así como sujeto a que se mantenga un saldo mínimo determinado en las cuentas de tesorería, junto con otras condiciones relacionadas con el cumplimiento de ratios financieros (véase Nota 13.1).

12.3 Reservas en sociedades consolidadas

La composición del epígrafe "Reservas en sociedades consolidadas" al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	1.773	1.774
Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	162	106
Total reservas de consolidación	1.935	1.880

El movimiento del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, se ha debido principalmente a la distribución de los resultados de las sociedades dependientes del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017.

12.4 Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante

El Grupo posee al 31 de diciembre de 2018 participaciones propias por un importe de 8.988 miles de euros, como consecuencia de la autocartera que poseen la Sociedad Dominante y Corporación Mercantil, S.A. según el detalle el siguiente:

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

12.5 Ajustes por cambio de valor

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

	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Activos disponibles para la venta (Nota 9.1)	(1.179)	(1.228)
	(1.179)	(1.228)

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

13. Deudas (largo y corto plazo)

13.1 Deudas con entidades de crédito y Otros pasivos financieros

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" y "Deudas a corto plazo" al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Clases Categorías	Miles de euros					
	Instrumentos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros		Total	
	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar	92.779	87.821	-	-	92.779	87.821
Depósitos y fianzas recibidos	-	-	1.535	1.580	1.535	1.580
Total largo plazo	92.779	87.821	1.535	1.580	94.314	89.401
Débitos y partidas a pagar	1.003	1.003	-	-	1.003	1.003
Depósitos y fianzas recibidos	-	-	32	54	32	54
Total corto plazo	1.003	1.003	32	54	1.035	1.057
Total	93.782	88.824	1.567	1.634	95.349	90.458

Deudas con entidades de crédito -

La composición de las deudas con entidades de crédito a largo y a corto plazo 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

31 de diciembre de 2018:

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

31 de diciembre de 2017

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha Concesión / Novación	Fecha Límite Vencimiento	Miles de Euros				Garantía Hipotecaria
				Nominal Dispuesto	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Torimbia, S.A.:								
Banca March, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	40.000	422	39.600	40.022	Sí
Calxabank, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	55.000	581	54.450	55.031	Sí
Gastos de apertura				-	-	(500)	(500)	No
Derivados				-	-	(771)	(771)	No
Total al 31 de diciembre de 2017				95.000	1.003	92.779	93.782	

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte de los epígrafes "Deudas a largo plazo" y "Deudas a corto plazo" al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018 -

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

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

Ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 -

	Miles de euros					
	2018 (*)	2019	2020	2021	2022 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	1.003	950	950	950	89.929	93.782
Depósitos y fianzas recibidos	32	-	-	-	1.535	1.567
	1.035	950	950	950	91.464	95.349

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

Durante el mes de diciembre de 2017, dentro del proceso de venta de la totalidad de las acciones y participaciones sociales que el Grupo poseía en sociedades comercializadoras de carburante, la Sociedad Dominante procedió a cancelar la totalidad de la financiación mantenida en dicha fecha por importe de 140.212 miles de euros, considerando el principal pendiente además de los intereses devengados durante los días correspondientes de diciembre. Asimismo, se cancelaron la totalidad de las garantías hipotecarias asociadas a la citada financiación que garantizaban las inversiones inmobiliarias del Grupo (Véase Nota 7).

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

Como garantía de la citada financiación, se constituyeron hipotecas sobre los inmuebles del Grupo (véanse Notas 6 y 7), así como prenda sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante, y de la sociedad dependiente Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal).

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

Dicha financiación obliga al cumplimiento periódico de una serie de ratios sobre la base de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante cuyo cálculo se efectúa en cada aniversario de la fecha de firma de la financiación. A fecha 31 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante ha cumplido con la totalidad de los ratios exigidos.

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

Los gastos financieros asociados a dicho préstamo durante el ejercicio 2018 han ascendido a 2.174 miles de euros, encontrándose al 31 de diciembre de 2018, 53 miles de euros pendientes de pago. Adicionalmente se han registrado 478 miles de euros en concepto de gastos financieros imputados conforme al criterio del coste amortizado (véase Nota 17.2.b).

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

Al 31 de diciembre de 2018, los préstamos anteriormente descritos están garantizados mediante hipotecas formalizadas sobre activos materiales e inversiones inmobiliarias del Grupo de acuerdo al siguiente detalle (véanse Notas 6 y 7):

Garantía hipotecaria	Miles de euros			Vencimiento garantía
	Entidad prestamista		Nominal dispuesto	
	Garantía hipotecaria Banca March (42,11%)	Garantía hipotecaria Caixabank (57,89%)		
Inversiones Inmobiliarias:				
Edificio Serrano 88	13.631	18.739	26.830	22/12/2022
Santa Engracia	783	1.076	1.541	22/12/2022
Hotel NH Palacio Conde de Tepa	8.563	11.772	16.855	22/12/2022
Hotel NH Paseo del Prado	7.825	10.757	15.401	22/12/2022
Hotel Urso	7.300	10.035	14.368	22/12/2022
Oficinas Goya 24	7.037	9.675	13.851	22/12/2022
Inmovilizado material:				
Local Pº Pintor Rosales 18	866	1.190	1.704	22/12/2022
Total al 31 de diciembre de 2018	46.005	63.244	90.550	

13.2 Otros pasivos financieros

En este epígrafe del estado de situación financiera consolidado se encuentran registradas, principalmente, al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 las fianzas recibidas de los arrendatarios que, posteriormente, el Grupo tiene la obligación de depositar en, aproximadamente, un 90% en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad en la que desarrolla su actividad (véase Nota 9.1).

13.3 Derivados

La Sociedad Dominante contrató en el mes de diciembre de 2017 con las entidades bancarias Banca March y Caixabank instrumentos financieros derivados opciones CAP de tipo de interés por importes de 32.000 y 44.000 miles de euros de valor nominal respectivamente. Los importes satisfechos como gastos y primas de apertura de dichos importes han ascendido a 771 miles de euros. Las variaciones de valor razonable que se han producido en el ejercicio 2018 han ascendido a 589 miles de euros. Dichas variaciones se recogen en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" del estado del resultado integral consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018. No habiéndose producido variación alguna en dicho valor en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017.

13.4 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

	31/12/2017	31/12/2018
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	13	11
Ratio de operaciones pagadas	13	16
Ratio de operaciones pendientes de pago	12	51
	Miles de Euros	
Total pagos realizados	3.216	5.754
Total pagos pendientes	920	542

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

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

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

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



14. Administraciones Públicas y situación fiscal

14.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Activos por impuesto diferido	954	885
Total saldos no corrientes	954	885
Hacienda Pública deudora por Impuesto de Sociedades Retenciones y otros	66	1
	-	43
Total saldos corrientes	66	44

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Pasivo por impuesto diferido	1.929	1.872
Total saldos no corrientes	1.929	1.872
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y Retenciones	66	37
Hacienda Pública acreedora por IVA	99	135
Organismos de la Seguridad Social	13	14
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades	579	61
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	6	-
Total saldos corrientes	763	247

14.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

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

	Miles de Euros	
	Impuesto Diferido	
	Activos	Pasivos
Saldo al 30 de noviembre de 2017	958	(1.934)
Adiciones	-	5
Aplicaciones/ cancelaciones	(5)	-
Efecto impositivo en Patrimonio Neto	1	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	954	(1.929)
Adiciones	-	(18)
Bajas	(11)	-
Aplicaciones/ cancelaciones	(53)	71
Efecto impositivo en Patrimonio Neto	(5)	4
Saldo al 31 de diciembre de 2018	885	(1.872)

14.2.a) Activos por impuesto diferido

Activos por impuesto diferido registrados -

El detalle del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Gastos de amortización	417	376
Provisiones no deducibles y otros	3	3
Efecto impositivo por ajustes por cambios de valor	534	506
Total activos por impuesto diferido	954	885

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

Activos por impuesto diferido no registrados -

El Grupo no ha registrado en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018 adjunto los siguientes activos por impuesto anticipado provenientes de las diferencias temporales, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable siendo el detalle de la misma el siguiente:

	Miles de Euros en base	
	31/12/2017	31/12/2018
Gastos financieros no deducibles	33.246	34.264
Bases imponibles negativas	1.164	93
Total	34.410	34.357

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

14.2.b) Pasivos por impuesto diferido

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

	Euros	Plazo Aplicación (años)
Construcciones	11.692	50
Resto	2.347	7
Total	14.039	

Dado que la venta que originó dicho beneficio extraordinario se produjo el 11 de marzo de 1997, el plazo para materializar la reinversión finalizó en el año 2000. De esta forma, la Sociedad Dominante, como sucesora de Torimbia, S.L. comenzó a aplicar dicho beneficio extraordinario a la base imponible en el ejercicio 2000. Al cierre del ejercicio 2018, se encuentra pendiente de aplicar la parte correspondiente a 32 años del beneficio extraordinario de "Construcciones".

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

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

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

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

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



	Miles de Euros		
	31/12/2017	Ejercicio 2018 Régimen general	Ejercicio 2018 Régimen SOCIMI
Resultado contable antes de impuestos procedentes de actividades continuadas	47.009	185	4.117
Resultado contable antes de impuestos procedentes de actividades interrumpidas (Nota 19)	173	-	-
Resultado contable antes de impuestos de las sociedades consolidadas	47.182	185	4.117
<i>Diferencias permanentes</i>			
Gastos no deducibles	-	-	24
Ajustes de consolidación y otros (*)	55.283	-	-
Exención plusvalías Art. 21.3 Ley IS	(103.679)	-	-
<i>Diferencias temporales</i>			
Diferencias de amortización	32	-	383
Deducción gastos financieros	223	-	1.017
Reversión por menor deterioro imputable Hotel Prado	-	-	(383)
Otras provisiones no deducibles y otros	36	197	-
Base imponible previa	(923)	382	5.158
Compensación de bases impositivas negativas de ejercicios anteriores	-	(14)	-
Base imponible fiscal	(923)	368	5.158
Cuota al 0% (SOCIMI) y al 25% (general) (**)	56	(92)	-
Deducciones	(1)	(11)	-
Gasto por Impuesto corriente	55	(92)	-
Gasto por impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores	-	36	-
Total gasto por impuesto sobre sociedades	55	(56)	-

(*) Los ajustes de consolidación, que ascienden a 55.282 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 se consideran diferencias permanentes

(**) La base imponible agregada de las sociedades consolidadas a 31/12/2017 es negativa, sin embargo, la base imponible individual de Corporación mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal) es positiva en 52 miles de euros, y las bases impositivas de las sociedades que componen el segmento de estaciones de servicio generaron una base imponible de 172 miles de euros en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017.

Las diferencias permanentes del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 se debieron principalmente a la exención de la renta positiva por la transmisión de acciones o participaciones representativas de capital dado que el perceptor es un contribuyente del impuesto sobre Sociedades que tributa en España, de acuerdo con el artículo 21.3 de la Ley 27/2014 de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Las diferencias temporales se han generado, principalmente, como consecuencia de las limitaciones a la deducibilidad de los gastos financieros netos según el Real Decreto-ley 12/2012. El límite correspondiente a la deducibilidad de los gastos financieros netos, vigente desde 1 de enero de 2012, está fijado en el 30% del beneficio operativo, como mínimo un millón de euros (aplicado proporcionalmente a la duración del ejercicio en el caso del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017).

Adicionalmente, se han registrado diferencias temporales como consecuencia de la reversión anual de la amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias de los ejercicios 2013 y 2014, que se realizará al 10% hasta 2025, y de las inversiones inmobiliarias según el Real Decreto-ley 16/2013, que se realizará al 10% y por la reinversión de beneficios extraordinarios. (aplicado proporcionalmente a la duración del ejercicio en el caso del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017).

14.4 Desglose del gasto por Impuesto de Sociedades

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

	Miles de euros	
	31/12/17	31/12/18 (régimen general)
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	2	92
Por operaciones interrumpidas	43	-
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	10	(3)
Por operaciones interrumpidas	-	-
Ajustes de ejercicios anteriores y otros:		
Por operaciones continuadas	10	(33)
Por operaciones interrumpidas	-	-
Total gasto por impuesto	55	56

14.5 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

Inspecciones finalizadas

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

Actas en conformidad

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

Actas en disconformidad

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

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

Reclamaciones administrativas sobre inspecciones finalizadas

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene sujetos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos 4 ejercicios fiscales. Adicionalmente, y como medida introducida por la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas pendientes de compensación prescribirá a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al período impositivo en que se generó el derecho a su compensación.

Como consecuencia de las inspecciones finalizadas, así como de las eventuales inspecciones que pudieran realizarse de los ejercicios abiertos a inspección por parte de las autoridades fiscales, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente, no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, los administradores del Grupo estiman han realizado las provisiones suficientes para cubrir los riesgos, que en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa al balance consolidado al 31 de diciembre de 2018 adjunto.



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

Garantías comprometidas

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene constituidas garantías hipotecarias a Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. por importe de 109.250 miles de euros (véanse Notas 6, 7 y 13.1) y, adicionalmente, el Grupo constituyó en el mes de diciembre de 2017 prendas de primer rango a las mencionadas entidades financieras sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler y sobre la totalidad de las acciones de la sociedad del Grupo Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal). Adicionalmente la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante se encuentran pignoradas en garantía del cumplimiento de la financiación del Grupo (véanse Nota 12.1 y 13.1).

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante mantiene un aval emitido por Caixabank, S.A. por importe de 2.306 miles de euros con vencimiento en el año 2022.

16. Moneda extranjera

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

	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	511	520
Otras inversiones financieras (Nota 9.2)	1.292	1.572
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	712	62

17. Ingresos y gastos

17.1 Importe neto de la cifra de negocios

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Cifra de negocios inmobiliaria:		
Ingresos y servicios inmobiliaria (Nota 7)	830	9.590
	830	9.590

17.2 Ingresos y gastos financieros

a. Ingresos financieros:

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Intereses empresas vinculadas (Nota 18)	28	243
Intereses con terceros	1	24
	29	267

El importe registrado en este epígrafe del estado del resultado integral consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 corresponde, principalmente, a los ingresos financieros registrados por la Sociedad Dominante del Grupo en relación con los créditos concedidos a sus accionistas. Estos intereses, que se liquidan al tipo de interés legal del dinero vigente y al cierre del ejercicio se capitalizan como mayor importe del crédito concedido, han ascendido durante el ejercicio 2018 y el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 a 241 miles de euros y 27 miles de euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2018 todos los créditos concedidos a los accionistas se han cancelado en su totalidad (véase Nota 18).

b. Gastos financieros:

El detalle de este epígrafe estado del resultado integral consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Por deudas con terceros:		
Gastos financieros (Nota 13.1)	317	2.667
	317	2.667

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

El importe total de la nueva deuda a valor nominal al 31 de diciembre de 2018 asciende a 90.550.000 euros. Los gastos financieros asociados a dicho préstamo registrados en la partida de gastos financieros por deudas con terceros han ascendido a 2.174 miles de euros en el ejercicio 2018 (53 miles de euros en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017), habiéndose registrado, además, 478 miles de euros en concepto de imputación al resultado de los gastos asociados a la apertura conforme al criterio del coste amortizado (véase Nota 13.1). Siendo 245 miles de euros el importe de los intereses devengados por los préstamos cancelados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 (véase Nota 13.1).

17.3 Gastos de personal

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Sueldos, salarios y asimilados	664	1.254
Indemnizaciones	-	179
Seguridad Social	9	158
Otras cargas sociales	-	4
	673	1.595



El número medio de personas empleadas por el Grupo, en el ejercicio 2018 y en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017, distribuido por sexos y categorías, ha sido el siguiente:

	Nº medio de personas empleadas					
	31/12/2017			31/12/2018		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	2	1	3	2	-	2
Administración	7	5	12	5	5	10
Producción	2	-	2	2	-	2
Nº medio de empleados	11	6	17	9	5	14

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

	Nº de personas empleadas					
	31/12/2017			31/12/2018		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	2	1	3	1	-	1
Administración	7	5	12	4	5	9
Producción	2	-	2	1	-	1
Empleados al cierre del ejercicio	11	6	17	6	5	11

Durante el ejercicio 2018 y en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 el Grupo no ha mantenido dentro de su plantilla a ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

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

17.4 Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado del ejercicio 2018 y del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Otros gastos de gestión corriente	1.029	3.167
Deterioro por operaciones comerciales	-	25
	1.029	3.192

Durante el ejercicio 2018 y en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión que se encuentran contabilizados dentro del epígrafe "Otros gastos de explotación" del estado del resultado integral consolidado han sido los siguientes:

Servicios Facturados	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Servicios de auditoría	38	47
Otros servicios	346	211
Total servicios facturados	384	258

18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Los miembros del Equipo de Dirección de la Sociedad Dominante tienen la consideración de partes vinculadas, por lo que la remuneración de los mismos durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 se recoge en la Nota 18.3.

18.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, cuyos efectos no han sido eliminados durante el proceso de consolidación, durante el ejercicio 2018 y en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros				
	31/12/2017		31/12/2018		
	Ingresos Financieros (Nota 17.2.a)	Otros Ingresos de Explotación	Ingresos Financieros (Nota 17.2.a)	Otros Ingresos de Explotación	Otros Gastos de Explotación
Sociedades vinculadas:					
Thinkproject Iberia, S.L.	1	1	2	10	-
Ballota Corp, S.L.U.	-	-	-	1	-
El Pescante Bajo, S.L.	-	-	-	2	-
Accionistas:					
Luis Fernández-Ordás Abarca	9	-	56	3	-
Javier Fernández-Ordás Abarca	5	-	42	5	-
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	4	-	41	-	-
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	9	-	102	-	(17)
	28	1	243	21	(17)

18.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas es el siguiente:	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Créditos y cuentas a cobrar a largo plazo (Nota 9.1):		
Sociedades vinculadas:		
Thinkproject Iberia, S.L.	107	13
Accionistas:		
Luis Fernández-Ordás Abarca	4.422	-
Javier Fernández-Ordás Abarca	3.253	-
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	3.242	-
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	8.394	-
	19.418	13
Cuentas a cobrar		
Sociedades vinculadas:		
Thinkproject Iberia, S.L.	7	-
	7	-
Accionistas:		
Luis Fernández-Ordás Abarca	371	-
Javier Fernández-Ordás Abarca	364	-
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	284	-
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	319	-
	1.338	-
Cuentas por pagar:		
Sociedades vinculadas:		
Olivarera La Corchuela, S.L.	6	-
Accionistas:		
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	2	-
	8	-

Con fecha 22 de mayo de 2018, se acuerda y aprueba en Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 por importe de 61.129 miles de euros. En esa misma fecha, los accionistas proceden a cancelar los créditos que mantenían con el Grupo por importe de 20.649 miles de euros más 241 miles de euros correspondientes a los intereses de dichos créditos generados en el ejercicio 2018, cantidad que se minora, junto con la respectiva retención fiscal, del importe a pagar de dicho dividendo. El importe neto pagado por parte de la Sociedad Dominante ha ascendido a 28.621 miles de euros.

18.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección de la sociedad dominante

El total devengado por los miembros del Consejo de Administración, durante el ejercicio 2018 y en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 ha ascendido a 803 miles de euros y 85 miles de euros en concepto de retribuciones, respectivamente.

Adicionalmente, como consecuencia de la operación de venta de las acciones y participaciones sociales de las sociedades cuyo objeto social es la comercialización de combustibles y carburantes producida el 19 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante asumió con dos miembros del Consejo de Administración una remuneración extraordinaria por importe de 1.150 miles de euros que se ha hecho efectiva a lo largo del ejercicio 2018, y que registró con abono a las cuentas "Personal" y "Acreedores varios" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017 adjunto.

Durante el ejercicio 2018 y en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017 ni la Sociedad Dominante ni las sociedades dependientes han asumido obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida por cuenta de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, y no se han satisfecho primas de seguro por responsabilidad de los administradores.

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

Durante el ejercicio 2018, ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ni las personas vinculadas a los mismos según se define en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital han mantenido participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante que no sean del Grupo o asociadas, así como tampoco han ostentado cargos ni han llevado a cabo actividades por cuenta propia o ajena en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante.

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

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

19. Operaciones interrumpidas

Con fecha 28 de julio de 2017, la Sociedad Dominante llegó a un acuerdo de venta por el 100% de las acciones y participaciones sociales en las sociedades comercializadoras de carburante que poseía con Disa Península, S.L. (Sociedad Unipersonal). Como consecuencia de este acuerdo, los administradores de la Sociedad Dominante decidieron clasificar dicha actividad como operación interrumpida al 30 de noviembre de 2017. Con fecha 19 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante formalizó la compraventa de dichas acciones y participaciones, quedando sujeta la operación a determinados hitos que se han cumplido finalmente con fecha 14 de marzo de 2018.

20. Información sobre política medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por lo que respecta a las posibles contingencias que en dicha materia pudieran producirse, los administradores de la Sociedad Dominante consideran que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad suscritas, no teniendo por tanto constituida provisión alguna por este concepto en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

21. Información por segmentos

21.1 Criterios de segmentación

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

Segmentos principales o de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre del ejercicio 2018 y en el ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2017; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2018 el Grupo centró sus actividades principalmente en tres líneas de negocio, la inmobiliaria, servicios tecnológicos e inversión (Otros) que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a su segmento principal. En el ejercicio 2017 el Grupo tenía también la rama de Estaciones de Servicio (véase Nota 19).

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

21.2 Información de segmentos principales

	Miles de Euros							
	Inmobiliaria		Estaciones de Servicio (véase Nota 19)		Otros		Total	
	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018
Ingresos:								
Ventas y otros ingresos de explotación	846	9.969	7.916	-	-	-	8.762	9.969
Total ingresos	846	9.969	7.916	-	-	-	8.762	9.969
Resultados:								
Ingresos financieros	21	220	18	-	8	47	47	267
Gastos financieros	(317)	(2.657)	(171)	-	-	(10)	(488)	(2.667)
Pérdida neta por deterioro de activos	-	5.587	(130)	-	-	-	(130)	5.587
Resultado de entidades valoradas por el método participación	-	-	-	-	(56)	280	(56)	280
Resultado antes de impuestos	47.007	3.871	173	-	2	431	47.182	4.302
Impuestos	-	36	(43)	-	(12)	(92)	(55)	(56)
Resultado del segmento	47.007	3.908	130	-	(10)	338	47.127	4.246
Resultado atribuible a la Sociedad Dominante	47.007	3.908	130	-	(10)	338	47.127	4.246
Otra información:								
Adiciones de activos fijos	(421)	246	-	-	-	-	(421)	247
Amortizaciones	(336)	(4.033)	(61)	-	-	-	(397)	(4.033)
Estado de situación financiera:								
Activo-								
Activos por segmentos	205.389	134.830	-	-	5.038	10.107	210.427	144.937
Participaciones en empresas asociadas	-	-	-	-	130	410	130	410
Activo total consolidado	205.389	134.830	-	-	5.168	10.517	210.557	145.347
Pasivo-								
Pasivos y patrimonio por segmentos	205.389	134.830	-	-	5.038	10.517	210.557	145.347
Pasivo y patrimonio neto total consolidado	205.389	134.830	-	-	5.038	10.517	210.557	145.347

22. Exposición al riesgo

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en sus administradores, los cuales tienen establecidos los dispositivos necesarios para controlar, en función de la estructura y posición financiera del Grupo y de las variables económicas del entorno, la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez recurriendo en caso de necesidad a operaciones puntuales de cobertura, si bien en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 el Grupo no ha realizado operación alguna de este tipo.

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

Riesgo de crédito

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

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 la concentración máxima de riesgo en un cliente es del 41,22% de los ingresos por arrendamiento y todos los contratos contemplan el pago anticipado de la renta del mes corriente.

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

El movimiento producido en el deterioro de créditos comerciales al 31 de diciembre de 2018, por su parte en el ejercicio mensual terminado el 31 de diciembre de 2017 el movimiento fue el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo al 31/12/2017	Adiciones	Reversiones	Saldo al 31/12/2018
Deterioro de créditos comerciales	517	32	(7)	542

Riesgo de tipo de interés

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

Al cierre del ejercicio 2018, para minimizar este tipo de riesgo, el Grupo tiene con las entidades bancarias Banca March y Caixabank sendos contratos de cobertura "cap" de tipo de interés por importes de 32.000 y 44.000 miles de euros de valor nocional respectivamente. Los importes satisfechos como gastos y primas de apertura de dichos importes ascendieron a 771 miles de euros (véase Nota 13.3).

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de liquidez

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

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo refleja un fondo de maniobra positivo de 24.725 miles de euros.

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad registra tesorería no disponible sin autorización de las entidades financieras que han prestado la financiación de la Sociedad por importe de 3.000.000 euros.

Provisiones no corrientes y corrientes

Al 31 de diciembre de 2018 los saldos de estos epígrafes, así como el movimiento habido durante el ejercicio 2018 son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Saldo al 31/12/2017	Aplicaciones a su finalidad	Reversiones	Saldo al 31/12/2018
Provisiones no corrientes	3.453	(501)	-	2.952
Provisiones corrientes	173	(96)	(77)	-

Las aplicaciones habidas durante el ejercicio 2018 en la partida "Provisiones no corrientes" se corresponden a las obligaciones que asumió el Grupo por la venta de acciones y participaciones de las sociedades comercializadoras de carburante (véase Nota 1 y 5), relativas a la adecuación de las estaciones de servicio a la normativa medioambiental vigente en el momento de la venta, y otras obligaciones asumidas por el Grupo frente al comprador.

Información cuantitativa

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

23. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas no han acontecido hechos adicionales a los anteriores que deban ser mencionados en esta memoria consolidada.

Anexo I

Sociedades dependientes

A continuación, se presentan datos sobre las sociedades dependientes de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2018:

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación	% Derechos de Voto Controlados	Miles de Euros			
					Datos de la Entidad Participada (c)			
					Activos	Pasivos	Patrimonio Neto	Beneficio / (Pérdida) del Ejercicio
Corporación Mercantil, S.A.U. (a)	Madrid	Sociedad de cartera	100%	100%	11.828	86	11.742	93
Thinkproject Iberia, S.L. (b)	Madrid	Tecnología	49%	49%	1.205	530	675	457

(a) Sociedad consolidada por integración global.

(b) Sociedad consolidada por puesta en equivalencia.

(c) Datos no auditados.

Anexo II

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

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

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

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No es de aplicación.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

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

Los anteriores activos se encuentran recogidos como inversiones inmobiliarias (véase Nota 7).

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

Inmueble y localización	Valor neto contable	Valor de mercado
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	10.249	45.421
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	28.826	28.826
Local comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	1.451	2.660
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	4.421	24.113
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	25.057	25.057
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	27.108	27.108
Total	97.112	153.185

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

No es de aplicación.

Torimbia, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del
ejercicio 2018

A continuación, se presentan los datos y hechos más relevantes del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, de forma que pueda apreciarse la situación del Grupo y la evolución de su negocio, así como los riesgos y perspectivas futuras previsibles.

Nueva financiación

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

Como garantía de la citada financiación, se constituyeron hipotecas sobre los inmuebles de la Sociedad (véanse Notas 6 y 7), así como prenda sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante, y de la sociedad dependiente Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal).

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad Dominante ha procedido a amortizar 4.450 miles de euros de principal.

Dicha financiación obliga al cumplimiento periódico de una serie de ratios sobre la base de las cuentas anuales individuales de la Sociedad cuyo cálculo se efectúa en cada aniversario de la fecha de firma de la financiación.

Entorno económico y financiero

El año 2018 presenta un repunte en la economía española con creación de empleo y recuperación de los mercados.

El Grupo ha obtenido en el ejercicio 2018 un resultado consolidado positivo antes de impuestos de 4.302 miles de euros, siendo el resultado de explotación de 6.808 miles de euros.

Respecto a este segmento de actividad, es previsible que, en el medio plazo, tanto el sector de oficinas como el hotelero, evolucionen positivamente, con lo que se puedan revertir los deterioros que han penalizado el resultado de los ejercicios anteriores. En cualquier caso, cabe destacar que, a fecha de cierre del ejercicio, los inmuebles que forman la cartera de la compañía presentan una elevada ocupación.

A continuación, se detalla determinada información que pretende clarificar la situación del Grupo, a 31 de diciembre de 2018:

Evolución previsible del Grupo

La actividad principal del Grupo la constituyen:

Alquileres de inmuebles en la ciudad de Madrid

Este mercado, se espera que evolucione favorablemente en los próximos ejercicios. En este sentido, 2018 ha reafirmado un cambio de tendencia en la evolución de la economía española, lo que, se verá reforzado por las reformas estructurales emprendidas para mejorar la competitividad. Si bien, en el ejercicio 2019 el Grupo verá reducidas las rentas generadas en el edificio sito en la calle Serrano, 88 como consecuencia de las obras de remodelación que se están llevando a cabo.



Actividades en materia de Investigación y Desarrollo

El Grupo no ha realizado actividades en materia de Investigación y Desarrollo.

Información sobre el nivel de riesgo

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales del Grupo, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado.

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que sus clientes y las instituciones en las que se producen las colocaciones de tesorería son entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo no es significativo.

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a sus deudas por operaciones comerciales. Los importes se reflejan en el estado de situación financiera consolidado neto de deterioros por insolvencias, estimadas por los administradores y la Dirección de las Sociedades del Grupo en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno autonómico actual.

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. En este sentido, como se ha comentado anteriormente, se encuentra firmado con las entidades financieras la refinanciación de la deuda hasta el año 2022.

El periodo medio de cobro de las Sociedades del Grupo es muy bajo, debido principalmente a las operaciones de arrendamiento que realiza, por lo que no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de liquidez.

El riesgo de mercado se produce fundamentalmente por las variaciones que puedan surgir en los tipos de interés de los créditos firmados por el Grupo, así como la influencia que las oscilaciones en los tipos de cambio de la moneda distinta al euro que puedan producirse. Sin embargo, las operaciones comerciales se realizan en su totalidad en el mercado nacional.

Información medioambiental

Los inversores institucionales muestran una sensibilidad creciente hacia los temas medioambientales por lo que, dado el importante papel de los inversores institucionales en el mercado de capitales como fuente de financiación para el sector inmobiliario, los sectores del medioambiente cobran importancia para este sector.

La eficiencia energética de los edificios conlleva un ahorro de costes operativos y una reducción de impactos medioambientales, proporcionando mejores resultados financieros y reduciendo los riesgos de cartera. Edificios considerados como eficientes alcanzan un 7% más de cash flow y un 13% más en el precio de transacción en comparación con los edificios convencionales.

Es de destacar que los administradores mantienen su intención de continuar reforzando las sociedades del Grupo, y realizar el apoyo financiero necesario para mantener la capacidad de desarrollar su actividad en el futuro.

Acciones propias

El Grupo posee al 31 de diciembre de 2018 participaciones propias por un importe de 8.988 miles de euros, como consecuencia de la autocartera que poseen la Sociedad Dominante y Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal), siendo el detalle el siguiente:

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

Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta aplicación del resultado del ejercicio formulada por los administradores de la Sociedad Dominante y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Socios es la siguiente:

	Miles de euros
Resultado del ejercicio:	4.389
Distribución:	
Otras reservas	878
Dividendo	3.511

Período medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores y acreedores varios del Grupo se encuentran dentro de los límites marcados por la ley durante el ejercicio 2018.

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

Información sobre personal

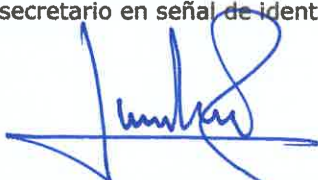
En relación con el personal, se ha continuado trabajando en potenciar las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y profesional de los trabajadores.

Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2018 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas no han acontecido hechos adicionales que deban ser mencionados en esta memoria consolidada.

Formulación de las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado por el Consejo de Administración

Las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, Torimbia, S.A., en su sesión celebrada el 27 de marzo de 2019 con vistas a su verificación por los auditores, y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas, habiendo visado todas las hojas el secretario en señal de identificación.



D. Javier Fernández-Ordás Abarca
Presidente



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



D. José Luis Gómez González
Consejero



Dña. María del Carmen Fernández-Ordás
Abarca
Consejera



Dña. María Cristina Fernández-Ordás Abarca
Consejera



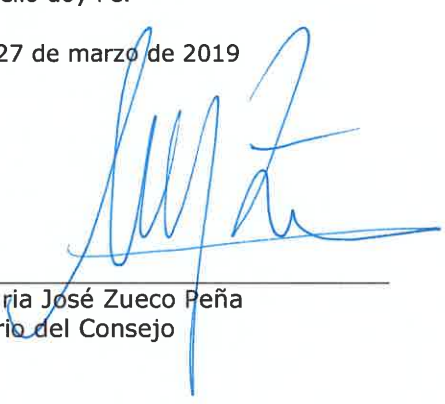
Dña. María José Zueco Peña
Secretaria del Consejo no consejero

DILIGENCIA que extiende el Secretario del Consejo de Administración, para hacer constar que se ha firmado la Declaración de Responsabilidad anterior por parte de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Torimbia, S.A. en consonancia con las cuentas anuales consolidadas formuladas correspondientes al ejercicio 2018 de Torimbia, S.A. y Sociedades dependientes, que se han formulado en la sesión del Consejo de Administración celebrada el 27 de marzo de 2019, figurando la estampación de la firma junto con el respectivo nombre y apellidos del administrador firmante.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de TORIMBIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, integradas por el estado de situación financiera consolidado, el estado del resultado integral consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado consolidado de flujos de efectivo y la memoria consolidada, han sido formuladas por el Consejo de Administración de TORIMBIA, S.A. en su reunión de 27 de marzo de 2019. Dichas Cuentas Anuales consolidadas corresponden al ejercicio anual cerrado el día 31 de diciembre de 2018, estando extendidos en 60 hojas incluida esta de papel ordinario (1 de estado de situación financiera consolidado, 1 estado del resultado integral consolidado, 1 de estado de cambios en el patrimonio neto, 1 del estado de flujos de efectivo, 48 de la memoria consolidada, 1 del Anexo I, 2 del Anexo II, 3 del informe de gestión y 1 de la declaración de responsabilidad de los administradores y 1 de la diligencia), visadas todas ellas por la secretaria del Consejo de Administración y firmando en esta última.

De todo ello doy Fe.

Madrid, 27 de marzo de 2019



Dña. María José Zueco Peña
Secretario del Consejo