Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

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

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

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

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

A los accionistas de Torimbia Socimi, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Torimbia Socimi, S.A. (Sociedad Dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019 y el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción

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

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias	
Descripción	**Procedimientos aplicados en la auditoría**
Adicionalmente, pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.	• sobre una muestra de activos elegida entre aquellos con mayor relevancia en el portfolio del Grupo y aquellos cuya variación de valor implicasen alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de activos inmobiliarios, hemos desarrollado una valoración independiente tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo, • hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios, y • también hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la Nota 6 de la memoria consolidada adjunta.

Otra información: informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20 de marzo de 2020

DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/00261
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Anexo de nuestro informe de auditoría

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad Dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

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

Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

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

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE:		**122.809**	**118.836**	**PATRIMONIO NETO:**	**Nota 11**	**52.692**	**49.270**
Inmovilizado intangible-		**1**	**2**	***FONDOS PROPIOS***		**53.942**	**50.498**
Otro inmovilizado intangible		1	2	Capital social		**15.357**	**15.357**
Inmovilizado material-	**Nota 5**	**1.252**	**1.271**	Reservas de la Sociedad Dominante		**38.196**	**38.003**
Terrenos y construcciones		1.204	1.212	Reservas en sociedades consolidadas por integración global y puesta en equivalencia		**2.479**	**1.880**
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		48	59	Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante		**(6.913)**	**(8.988)**
Inversiones inmobiliarias	**Nota 6**	**118.613**	**113.929**	Resultado consolidado del ejercicio		**4.823**	**4.246**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**Nota 8.3**	**468**	**410**	***AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-***		**(1.250)**	**(1.228)**
Inversiones en empresas asociadas		468	410	**Activos financieros disponibles para la venta**	**Nota 8.1**	**(1.250)**	**(1.228)**
Inversiones financieras a largo plazo-	**Nota 8.1**	**1.630**	**2.339**				
Instrumentos de patrimonio		633	1.014				
Préstamos y cuentas a cobrar no disponibles para negociación		997	1.325				
Activos por impuesto diferido	**Nota 13.2.a**	**845**	**885**	**PASIVO NO CORRIENTE:**		**91.745**	**94.227**
				Provisiones no corrientes	**Nota 20**	**822**	**2.952**
				Deudas a largo plazo-	**Nota 12.1**	**89.073**	**89.401**
				Deudas con entidades de crédito		87.497	87.821
				Otros pasivos financieros		1.576	1.580
				Otros pasivos no corrientes		**1**	**2**
				Pasivo por impuestos diferido	**Nota 13.2.b**	**1.849**	**1.872**
ACTIVO CORRIENTE:		**23.378**	**26.511**	**PASIVO CORRIENTE:**		**1.750**	**1.850**
Existencias	**Nota 9**	**441**	**474**	**Deudas a corto plazo-**	**Nota 12.1**	**1.003**	**1.057**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		**388**	**383**	Deudas con entidades de crédito		1.003	1.003
Clientes por ventas y prestación de servicios		372	292	Otros pasivos financieros		-	54
Administraciones Públicas deudoras	Nota 13.1	2	44	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-**		**747**	**789**
Clientes empresas del grupo y asociadas	Nota 17.2	14	13	Acreedores comerciales		530	542
Otros deudores		-	34	Administraciones Públicas acreedoras	Nota 13.1	105	247
Inversiones financieras a corto plazo	**Nota 8.2**	**1.710**	**3.928**	Personal		94	-
Otros activos corrientes		**39**	**6**	Otros acreedores		18	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**Nota 10**	**20.800**	**21.720**	**Otros pasivos corrientes**		-	**4**
TOTAL ACTIVO		**146.187**	**145.347**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**146.187**	**145.347**

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

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Miles de Euros)

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

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

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS
(Miles de Euros)

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

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

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

B) ESTADO TOTAL DEL CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Miles de Euros)

	Capital Social	Reservas de la Sociedad Dominante		Reservas en Sociedades consolidadas por		Acciones y Participaciones de la Sociedad Dominante	Resultado Atribuible a la Sociedad Dominante	Total	Ajustes por Cambio de Valor	Total Patrimonio Neto
		Reserva Legal	Otras Reservas	Integración Global	Método de la Participación					
SALDO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2017	**15.357**	**3.071**	**40.595**	**2.754**	**-**	**(8.988)**	**6.271**	**59.060**	**(1.176)**	**57.884**
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	47.127	47.127	(3)	47.124
Aplicación del resultado	-	-	1.564	4.545	162	-	(6.271)	-	-	-
Variación del perímetro de consolidación (activos no corrientes disp vta)	-	-	5.526	(5.526)	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	1.194	-	-	-	-	1.194	-	1.194
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	**15.357**	**3.071**	**48.879**	**1.773**	**162**	**(8.988)**	**47.127**	**107.381**	**(1.179)**	**106.202**
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	4.246	4.246	(49)	4.197
Aplicación del resultado	-	-	47.182	1	(56)	-	(47.127)	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	(61.129)	-	-	-	-	(61.129)	-	(61.129)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	**15.357**	**3.071**	**34.932**	**1.774**	**106**	**(8.988)**	**4.246**	**50.498**	**(1.228)**	**49.270**
Resultado del ejercicio 2019	-	-	-	-	-	-	4.823	4.823	(22)	4.801
Aplicación del resultado	-	-	3.773	193	280	-	(4.246)	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	(3.511)	-	-	-	-	(3.511)	-	(3.511)
Venta de autocartera (salida MAB)	-	-	(61)	-	-	2.075	-	2.014	-	2.014
Otros movimientos	-	-	(8)	126	-	-	-	118	-	118
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	**15.357**	**3.071**	**35.125**	**2.093**	**386**	**(6.913)**	**4.823**	**53.942**	**(1.250)**	**52.692**

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

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
ACTIVIDADES CONTINUADAS -			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		**2.190**	**(778)**
Resultado consolidado antes de impuestos		**4.822**	**4.302**
Ajustes al resultado-		(1.302)	901
Amortizaciones del inmovilizado	**Notas 5 y 6**	4.031	4.033
Variación de provisiones por operaciones comerciales		(199)	(77)
Variación de otras provisiones		20	25
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de activos	**Nota 6**	(7.028)	(5.587)
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de instrumentos financieros		(32)	(110)
Ganancias/Pérdidas de entidades valoradas por el método de la participación		(282)	(280)
Ingresos financieros	**Nota 16.2.a**	(69)	(267)
Gastos financieros	**Nota 16.2.b**	2.101	2.667
Diferencias de cambio		(19)	(92)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	**Nota 8.1**	175	589
Variación neta en los activos/pasivos-		**85**	**(3.272)**
(Aumento)/Disminución de existencias	**Nota 9**	33	4
(Aumento)/Disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		20	(70)
(Aumento)/Disminución de otros activos corrientes		(1)	3
(Aumento)/Disminución de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		(25)	(1.730)
(Aumento)/Disminución de otros pasivos corrientes y no corrientes		58	(1.479)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		**(1.415)**	**(2.709)**
Pagos de intereses	**Nota 16.2.b**	(1.644)	(2.174)
Cobros de intereses		69	19
Impuestos sobre las ganancias cobrados / (pagados)	**Nota 13**	(64)	(554)
Cobros / (pagos) de dividendos		224	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		**1.102**	**51.413**
Inversiones-		**(1.667)**	**(1.017)**
Activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias	**Nota 6**	(1.667)	(54)
Inversiones financieras	**Nota 8**	-	(963)
Desinversiones-		**2.769**	**52.430**
Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	30.434
Inversiones financieras		2.768	1.127
Activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias	**Notas 5 y 6**	-	5
Empresas del Grupo y asociadas	**Nota 17.2**	1	20.864
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		**(4.221)**	**(66.658)**
Pagos/cobros por instrumentos de patrimonio -		**(1.497)**	**(61.129)**
Pago de dividendos	**Nota 11.7**	(3.511)	(61.129)
Acciones propias	**Nota 11.4**	2.014	-
Variaciones en-		**(2.724)**	**(5.529)**
Otros pasivos no corrientes		(1.774)	(500)
Deudas con entidades de crédito	**Nota 12.1**	(950)	(4.450)
Otros pasivos financieros		-	(688)
Empresas del Grupo y asociadas		-	109
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		**9**	**34**
AUMENTO/DISMINUCIÓN BRUTA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES POR OPERACIONES CONTINUADAS		**(920)**	**(15.989)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		**21.720**	**37.709**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**20.800**	**21.720**

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

Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del
Ejercicio 2019

1. Información general sobre el Grupo y su Sociedad Dominante

1.1. Actividad del Grupo Consolidado

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

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

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

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

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

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

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

   El plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad Dominante antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad Dominante, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

   c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad Dominante al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

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

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

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

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

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

2.1 Bases de presentación

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

2.2 Imagen Fiel

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

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

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

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

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

2.3 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido formuladas por los administradores de Torimbia Socimi, S.A. en su reunión de Consejo celebrada el 17 de marzo de 2020 de acuerdo con el marco normativo que resulta de aplicación al Grupo, que es el establecido en el Código de Comercio y la restante legislación mercantil y en las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2019 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

2.3.1. Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

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

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

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

Normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 16 Arrendamientos	Sustituyen a la NIC 17 y a las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en un modelo contable único para los arrendatarios, que incluyen en el estado de situación financiera consolidado todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (hay amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa	Se permite la valoración a coste amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal.	1 de enero de 2019
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	Clarifica que se debe aplicar NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019
Mejoras a las NIIF Ciclo 2015-2017	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de enero de 2019
Modificación de la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan	Clarifica cómo calcular el coste del servicio para el periodo actual y el interés neto para el resto de un periodo actual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 12 Ciclo 2015-2017	Registro del impacto fiscal de la retribución de instrumentos financieros clasificados como patrimonio neto.	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIIF 11 Ciclo 2015-2017	Adquisición de control conjunto sobre una operación conjunta que constituye un negocio.	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIC 23 Ciclo 2015-2017	Capitalización de intereses de financiación pendiente de pago específica de un activo que esté listo para su uso.	1 de enero de 2019

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

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

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

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

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

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

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

2.4 Moneda de presentación

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

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

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

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

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

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

2.6 Principios de consolidación aplicados

2.6.1 Empresas dependientes (véase Anexo I)

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

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

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

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

2.6.2 Empresas asociadas (véase Anexo I)

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

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

2.6.3 Variaciones en el perímetro de consolidación

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

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

2.6.4 Diferencias de primera consolidación

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

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

2.7 Agrupación de partidas

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

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

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

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

4. Normas de valoración

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

4.1 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

4.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

	Porcentaje de Amortización
Construcciones	2-3 %

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

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

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

4.3 Deterioro de valor de los activos materiales e inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

4.4 Arrendamientos

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5 Instrumentos financieros

Activos financieros -

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

a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico del Grupo, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

b. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que el Grupo manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

c. Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras ni han sido designados como instrumentos de cobertura.

d. Las fianzas y depósitos constituidos por el Grupo en cumplimiento del RD 181/1996 que exige el depósito, en el organismo público correspondiente a cada comunidad autónoma, del 90% de las fianzas recibidas para los arrendadores con gran volumen de fianzas recibidas.

e. Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

f. Tesorería y activos líquidos equivalentes: este epígrafe del estado de situación financiera consolidado incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con los siguientes requisitos:

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

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

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

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

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

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

Pasivos financieros -

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

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

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

b. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar: las cuentas a pagar originadas por operaciones de tráfico se registran inicialmente a valor razonable y, posteriormente, son valorados a coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

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

Instrumentos de patrimonio -

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

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

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

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

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

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinarán con referencia a los precios cotizados en el mercado.

- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja.

- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés se utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipos de interés según las condiciones del mercado.

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

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

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

  - Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen inputs para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (inputs no observables).

4.7 Existencias

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

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

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

4.8 Transacciones y saldos en moneda extranjera

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

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

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

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

4.10 Ingresos y gastos

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

Ingresos por ventas de inmuebles y rentas de arrendamientos -

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

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

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

Ingresos por intereses -

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

4.11 Impuesto sobre Beneficios

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

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

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

4.12 Indemnizaciones por despido

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

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

4.13 Provisiones y contingencias

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

1. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

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

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

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

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

4.14 Política medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental

y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

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

4.15 Estado de flujos de efectivo consolidado

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

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.

4.16 Transacciones con vinculadas

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

5. Inmovilizado material

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

31 de diciembre de 2019

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

31 de diciembre de 2018

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

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

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

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

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

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

6. Inversiones inmobiliarias

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

31 de diciembre de 2019:

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

31 de diciembre de 2018:

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

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

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

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

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

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

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

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

Las tasaciones se han realizado en las siguientes fechas:

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

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

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

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

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

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

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

7. Arrendamientos

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

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

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

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

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

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

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene comprometidos con los arrendadores alquileres por un importe de 9 miles de euros para el año 2020, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

8. Inversiones financieras no corrientes y corrientes

8.1 Inversiones financieras a largo plazo

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

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

Activos disponibles para la venta -

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

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

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

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

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

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

Depósitos y fianzas a largo plazo -

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

8.2 Inversiones financieras a corto plazo

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

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

Imposiciones a plazo fijo-

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

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

8.3 Participaciones en sociedades contabilizadas por el método de la participación

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

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

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

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

9. Existencias

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

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

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

10. Tesorería

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

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

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

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

11. Patrimonio neto consolidado y fondos propios

11.1 Capital social

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

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

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

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

11.2 Reserva legal y otras reservas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.3 Reservas en sociedades consolidadas

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

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

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

11.4 Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante

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

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

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

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

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

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

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

11.5 Ajustes por cambio de valor

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

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

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

11.6 Resultado por acción

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

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

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

11.7 Distribución de dividendos

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

12. Deudas (largo y corto plazo)

12.1 Deudas con entidades de crédito y Otros pasivos financieros

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

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

Deudas con entidades de crédito -

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

31 de diciembre de 2019

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

31 de diciembre de 2018

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

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

Ejercicio 2019

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

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

Ejercicio 2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.2 Otros pasivos financieros

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

12.3 Derivados

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

12.4 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

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

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

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

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

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

13. Administraciones Públicas y situación fiscal

13.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

Saldos deudores

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

Saldos acreedores

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

13.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

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

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

13.2.a) Activos por impuesto diferido

Activos por impuesto diferido registrados -

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

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

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

Activos por impuesto diferido no registrados -

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

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

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

13.2.b) Pasivos por impuesto diferido

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.4 Desglose del gasto por Impuesto de Sociedades

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

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

13.5 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

Reclamaciones administrativas sobre inspecciones finalizadas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Garantías comprometidas

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

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

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

15. Moneda extranjera

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

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

16. Ingresos y gastos

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

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

16.2 Ingresos y gastos financieros

a. Ingresos financieros:

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

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

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

b. Gastos financieros:

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

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

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

16.3 Gastos de personal

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

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

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

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

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

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

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

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

16.4 Otros gastos de explotación

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

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

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

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

17. Operaciones y saldos con partes vinculadas

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

17.1 Operaciones con vinculadas

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

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

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

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

17.2 Saldos con vinculadas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. Información sobre política medioambiental

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

19. Información por segmentos

19.1 Criterios de segmentación

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

Segmentos principales o de negocio

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

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

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

19.2 Información de segmentos principales

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

20. Exposición al riesgo

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de liquidez

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

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

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

Provisiones no corrientes y corrientes

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

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

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

Información cuantitativa

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

21. Hechos posteriores

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

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

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

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

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

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

- Riesgo de liquidez: es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, el Grupo cuenta con un fondo de maniobra positivo de 21.627 miles de euros que le permitirán afrontar dichas tensiones.

- Riesgo de operaciones: la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal de los ingresos del Grupo . Por ello, el Grupo ha establecido grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto en sus operaciones.

- Riesgo de variación de determinadas magnitudes financieras: los factores que se han mencionado anteriormente, junto con otros factores específicos por ejemplo, caída de clientes por restricción de movimientos en el sector hotelero siendo sus principales clientes pueden provocar una disminución en los próximos estados financieros en los importes de epígrafes relevantes para Grupo tales como "Importe neto de la cifra de negocios", "Resultado operativo" o "Beneficio antes/después de impuestos", o de indicadores clave de la misma Ratio de cobertura del servicio de la deuda, Ratio de apalancamiento, Ratio de Ebitda/gastos financieros, etc. si bien por el momento no es posible cuantificar de forma fiable su impacto, teniendo en cuenta los condicionantes y restricciones ya indicados.

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

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

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

Anexo I

Sociedades dependientes

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

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

(a) *Sociedad consolidada por integración global.*
(b) *Sociedad consolidada por puesta en equivalencia.*
(c) *Datos no auditados.*

Anexo II

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

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

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

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

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

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

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

	Fecha de aprobación Junta General de Accionistas	**Procedente de rentas sujetas al tipo del 0% (miles de euros)**	**Procedente de rentas sujetas al tipo del 19% (miles de euros)**
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	04/04/2019	3.511	-

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

No es de aplicación.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores. Con fecha 4 de abril de 2019, se acuerda y aprueba en Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2018 por importe bruto de 3.511 miles de euros.

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

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

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

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

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

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

Inmueble y localización	Miles de euros	
	Valor neto contable	Valor de mercado
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	10.126	27.209
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	31.149	31.149
Local comercial planta baja Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	1.420	2.561
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	4.281	25.003
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	26.496	26.496
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	28.938	28.938
Total	**102.410**	**141.356**

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

No es de aplicación.

Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2019

A continuación, se presentan los datos y hechos más relevantes del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de forma que pueda apreciarse la situación del Grupo y la evolución de su negocio, así como los riesgos y perspectivas futuras previsibles.

Financiación

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

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

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad Dominante ha procedido a amortizar 950 miles de euros de principal.

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

Entorno económico y financiero

El año 2019 presenta un repunte en la economía española con creación de empleo y recuperación de los mercados.

El Grupo ha obtenido en el ejercicio 2019 un resultado consolidado positivo antes de impuestos de 4.822 miles de euros, siendo el resultado de explotación de 6.696 miles de euros.

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

A continuación, se detalla determinada información que pretende clarificar la situación del Grupo, a 31 de diciembre de 2019:

Evolución previsible del Grupo

La actividad principal del Grupo la constituyen:

Alquileres de inmuebles en la ciudad de Madrid

Este mercado, se espera que evolucione favorablemente en los próximos ejercicios. En este sentido, 2019 ha reafirmado un cambio de tendencia en la evolución de la economía española, lo que, se verá reforzado por las reformas estructurales emprendidas para mejorar la competitividad. Si bien, en el ejercicio 2020 el Grupo verá reducidas las rentas generadas en el edificio sito en la calle Serrano, 88 como consecuencia de las obras de remodelación que se están llevando a cabo.

Actividades en materia de Investigación y Desarrollo

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

Información sobre el nivel de riesgo

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

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

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

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

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

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

Información medioambiental

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

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

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

Acciones propias

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

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

Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

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

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

Período medio de pago a proveedores

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

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

Información sobre personal

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

Hechos posteriores al cierre

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

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

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

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

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

- Riesgo de liquidez: es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, el Grupo cuenta con un fondo de maniobra positivo de 21.627 miles de euros que le permitirán afrontar dichas tensiones.

- Riesgo de operaciones: la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal de los ingresos del Grupo . Por ello, el Grupo ha establecido grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto *en sus operaciones.*

- Riesgo de variación de determinadas magnitudes financieras: los factores que se han mencionado anteriormente, junto con otros factores específicos por ejemplo, caída de clientes por restricción de movimientos en el sector hotelero siendo sus principales clientes pueden provocar una disminución en los próximos estados financieros en los importes de epígrafes relevantes para Grupo tales como "Importe neto de la cifra de negocios", "Resultado operativo" o "Beneficio antes/después de impuestos", o de indicadores clave de la misma Ratio de cobertura del servicio de la deuda, Ratio de apalancamiento, Ratio de Ebitda/gastos financieros, etc. si bien por el momento no es posible cuantificar de forma fiable su impacto, teniendo en cuenta los condicionantes y restricciones ya indicados.

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

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

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

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

Las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, Torimbia Socimi, S.A., en su sesión celebrada el 17 de marzo de 2020 con vistas a su verificación por los auditores, y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas, habiendo visado todas las hojas el secretario en señal de identificación.

D. Javier Fernández-Ordás Abarca
Presidente

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

D. José Luis Gómez González
Consejero

Dña. María del Carmen Fernández-Ordás Abarca
Consejera

Dña. María Cristina Fernández-Ordás Abarca
Consejera

Dña. María José Zueco Peña
Secretaria del Consejo no consejero