

Torimbía Socimi, S.A.

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Torimbia Socimi, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2019 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.a de la memoria del ejercicio 2019 adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

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

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

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

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales del ejercicio 2019 adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la misma en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de unas cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

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



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

20 de marzo de 2020



DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/00260

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

Anexo de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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



Torimbia Socimi, S.A.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Torimbía SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

1. Actividad de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

El objeto social de la Sociedad es el siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia

de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

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

El plazo se computará:

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

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

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

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

- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

c) Principios contables aplicados

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

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

e) Comparación de la información

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

f) Agrupación de partidas

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

g) Cambios en criterios contables

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

h) Corrección de errores

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

3. Distribución del resultado

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

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

4. Normas de registro y valoración

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

a) Inmovilizado intangible

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

	Porcentaje de Amortización
Aplicaciones informáticas	20%

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

	Porcentaje de Amortización
Construcciones	2-3%

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

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

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

d) Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

e) Arrendamientos

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Instrumentos financieros

Activos financieros

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

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

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

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

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

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

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

Pasivos financieros

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

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

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

Instrumentos de patrimonio

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

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

Derivados financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

g) Existencias

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

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

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

h) Impuesto sobre Beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

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

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

j) Ingresos y gastos

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

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

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

Ingresos por intereses y dividendos

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

j) Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

k) Indemnizaciones por despido

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

l) Transacciones en moneda extranjera

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

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

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

m) Transacciones con vinculadas

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

n) Partidas corrientes y no corrientes

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

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

ñ) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

5. Inmovilizado material

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

Ejercicio 2019:

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

Ejercicio 2018:

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

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

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

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

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

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

6. Inversiones inmobiliarias

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

Ejercicio 2019:

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

Ejercicio 2018:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Arrendamientos

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

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

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

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

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

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

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene comprometidos con los arrendadores alquileres por un importe de 9.435 euros para el año 2020, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

8. Inversiones financieras

a) Instrumentos de patrimonio

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

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

Ejercicio 2019:

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

(**) Datos no auditados.

Ejercicio 2018:

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

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

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

b) Inversiones financieras no corrientes

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

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

Activos disponibles para la venta -

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

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

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

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

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

Depósitos por fianzas recibidas –

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

c) *Inversiones financieras a corto plazo*

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

Imposiciones a plazo fijo-

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

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

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

i. Activos financieros

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

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

Riesgo de crédito

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de liquidez

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

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

Información cuantitativa

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

9. Existencias

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

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

10. Patrimonio neto y fondos propios

a) Capital social

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

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

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

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

b) Reserva legal

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

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

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

c) Ajustes por cambios de valor

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

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

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

d) Acciones en patrimonio propias

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

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

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

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

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

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

e) Dividendos

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

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

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

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

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

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

f) Resultado por acción

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

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

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

11. Deudas (largo y corto plazo)

a) Deudas con entidades de crédito

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

31 de diciembre de 2019:

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

31 de diciembre de 2018:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Otros pasivos financieros

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

c) Derivados

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

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

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

12. Administraciones Públicas y situación fiscal

a) Saldos con las Administraciones Públicas-

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

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

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

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

b) Activos por impuesto diferido registrados

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

31 de diciembre de 2019:

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

31 de diciembre de 2018:

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

c) Activos por impuesto diferido no registrados

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

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

d) Bases impositivas negativas y deducciones pendientes de aplicar

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades

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

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

g) Pasivos por impuesto diferido

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

31 de diciembre de 2019:

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

31 de diciembre de 2018:

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

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

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

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

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

h) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

Reclamaciones administrativas sobre inspecciones finalizadas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Moneda extranjera

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

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

14. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

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

b) Gastos de personal

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Otros gastos de explotación

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

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

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

d) Honorarios de auditores

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

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

e) Ingresos financieros

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

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

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

f) Gastos financieros

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

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

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

g) Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros

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

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

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

15. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Transacciones con vinculadas

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

31 de diciembre de 2019:

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

31 de diciembre de 2018:

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

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

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

b) Saldos con vinculadas

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

31 de diciembre de 2019:

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

31 de diciembre de 2018:

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

Cientes empresas del Grupo y Asociadas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se entiende por "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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No es de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

No es de aplicación.

18. Garantías y compromisos con terceros

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

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

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

19. Hechos posteriores

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Torimbia Socimi, S.A.

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

Evolución y situación de la Sociedad

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

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

Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Instrumentos financieros

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

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

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

Investigación y desarrollo

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

Acciones propias

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

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

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

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

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

Aplicación de resultados

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

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

Información sobre medioambiente

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

Período Medio de Pago a Proveedores

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

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

Información sobre personal

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

TORIMBIA SOCIMI, S.A.

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

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

D. Javier Fernández-Ordás Abarca
Presidente

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

D. José Luis Gómez González
Consejero

Dña María del Carmen Fernández-Ordás
Abarca
Consejera

Dña María Cristina Fernández-Ordás Abarca
Consejera

Dña María José Zueco Peña
Secretaría no consejera