

Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2020 e
Informe de Gestión Consolidado,
junto con el informe de Auditoría
Independiente

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Torimbia Socimi, S.A. (Sociedad Dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2020 y el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de inversiones inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (hoteles y oficinas) situados en Madrid. El Grupo valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los deterioros necesarios si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2020, la cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable total de 115 millones de euros.

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

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, acentuada por la actual situación del Covid-19 y la incertidumbre que se prevé en los próximos meses en relación con la evolución de la pandemia (véase Nota 2.9). En particular, la dirección del Grupo utiliza el método comparativo de mercado y el método de descuento de flujos de caja, que requieren realizar estimaciones sobre:

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la dirección del Grupo, para lo cual se han considerado los impactos que el Covid-19 podría llegar a tener sobre la determinación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias,

Valoración de inversiones inmobiliarias

Descripción

- 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").

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

Por todo lo anterior, hemos considerado este aspecto como clave en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

- sobre una muestra de activos elegida entre aquellos con mayor relevancia en el portfolio del Grupo y aquellos cuya variación de valor implicasen alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de activos inmobiliarios, hemos realizado una revisión de las valoraciones, tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo,
- hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios,
- 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 Notas 4.2 y 6 de la memoria consolidada adjunta.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de

aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Laura Armiño Yela

Inscrita en el R.O.A.C. Nº 23.456

22 de marzo de 2021

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

DELOITTE, S.L.

2021 Núm. 01/21/01775

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

Anexo de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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



Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 conforme a las Normas Internacionales de información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea e Informe de Gestión Consolidado

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Miles de Euros)

| | Notas de la Memoria | 31/12/2020 | 31/12/2019 | PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Notas de la Memoria | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--|---------------------|----------------|----------------|---|---------------------|----------------|----------------|
| ACTIVO | | | | | | | |
| ACTIVO NO CORRIENTE: | | | | PATRIMONIO NETO: | | | |
| Inmovilizado intangible | | | | FONDOS PROPIOS | Nota 11 | | |
| Ciclo inmovilizado intangible | | 119.777 | 122.809 | Capital social | | 36.203 | 52.692 |
| Inmovilizado material | Nota 5 | 1.243 | 1.252 | Reservas de la Sociedad Dominante | | 37.536 | 53.942 |
| Terrenos y construcciones | | 1.204 | 1.204 | Reservas en sociedades consolidadas por integración global y puesta en equivalencia | | 15.357 | 15.357 |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material | | 39 | 48 | Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante | | 38.687 | 38.196 |
| Inversiones inmobiliarias | Nota 6 | 115.029 | 118.613 | Resultado consolidado del ejercicio | | 2.335 | 2.479 |
| Deudas comerciales no corrientes | Nota 7 | 424 | - | AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR | | (11.918) | (6.913) |
| Inversiones integradas por el método de la participación | Nota 8.3 | 431 | 468 | Activos financieros disponibles para la venta | Nota 8.1 | (1.333) | 4.823 |
| Inversiones en empresas Asociadas | | 431 | 468 | | | (1.333) | (1.260) |
| Inversiones financieras no corrientes | Nota 8.1 | 1.823 | 1.630 | | | (1.333) | (1.250) |
| Instrumentos de patrimonio | | 457 | 633 | | | | |
| Préstamos y cuentas a cobrar no disponibles para negociación | | 1.366 | 987 | PASIVO NO CORRIENTE: | | | |
| Activos por impuesto diferido | Nota 13.2.a | 826 | 845 | Provisiones no corrientes | Nota 20 | 90.530 | 91.745 |
| | | | | Pasivos financieros no corrientes | | 157 | 822 |
| | | | | Deudas con entidades de crédito | Nota 12.1 | 88.576 | 89.073 |
| | | | | Otros pasivos financieros | Nota 12.2 | 87.009 | 87.497 |
| | | | | Otros pasivos no corrientes | | 1.567 | 1.576 |
| | | | | Pasivo por impuestos diferido | Nota 13.2.b | 1.797 | 1.849 |
| | | | | | | | |
| | | | | PASIVO CORRIENTE: | | | |
| | | | | Pasivos financieros corrientes | | 4.983 | 1.750 |
| ACTIVO CORRIENTE: | | | | Deudas con entidades de crédito | Nota 12.1 | 4.769 | 1.003 |
| Existencias | Nota 9 | 11.939 | 23.378 | Otros pasivos financieros | Nota 12.2 | 990 | 1.003 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | 441 | 441 | Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar | | 3.799 | 747 |
| Clientes por ventas y prestación de servicios | | 222 | 388 | Acreeedores comerciales | | 184 | 747 |
| Administraciones Públicas deudoras | Nota 13.1 | 202 | 372 | Acreeedores comerciales | | 144 | 530 |
| Clientes empresas del Grupo y asociadas | Nota 17.2 | 20 | 2 | Administraciones Públicas acreedoras | Nota 13.1 | 49 | 105 |
| Inversiones financieras corrientes | Nota 8.2 | 172 | 1.710 | Personal | | 94 | 94 |
| Otros activos corrientes | | 39 | 39 | Proveedores, empresas del Grupo y asociadas | Nota 17.2 | 1 | 18 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | Nota 10 | 11.065 | 20.800 | Otros acreedores | | | |
| TOTAL ACTIVO | | 131.716 | 146.187 | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 131.716 | 146.187 |

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2020

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Miles de Euros)

| | Notas de la Memoria | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--|---------------------|-----------------|----------------|
| Importe neto de la cifra de negocios | Nota 16.1 | 5.075 | 7.823 |
| Otros ingresos de explotación | | 518 | 728 |
| Variación de existencias de productos terminados y en curso de producción | | - | (32) |
| Gastos de personal | Nota 16.3 | (1.114) | (1.340) |
| Otros gastos de explotación: | Nota 16.4 | (2.678) | (3.679) |
| Otros gastos de gestión corriente | | (2.678) | (3.659) |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | | - | (20) |
| Dotación a la amortización | Notas 5 y 6 | (3.951) | (4.030) |
| Reversión neta y resultado por enajenaciones de activos | Nota 6 | (7.753) | 7.028 |
| Otros resultados | | 32 | 198 |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | (9.871) | 6.696 |
| Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia | Nota 8.3 | 233 | 282 |
| Ingresos financieros | Nota 16.2.a | 4 | 69 |
| Gastos financieros | Nota 16.2.b | (2.093) | (2.101) |
| Diferencias de cambio, neto | | (173) | 19 |
| Variación del valor razonable en instrumentos financieros: | | (4) | (175) |
| Derivados | Nota 12.3 | (4) | (175) |
| Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros: | | (24) | 32 |
| Deterioro y pérdidas | Nota 8.1 | (24) | 32 |
| RESULTADO FINANCIERO | | (2.057) | (1.874) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | (11.928) | 4.822 |
| Impuesto sobre Sociedades | Nota 13.3 | 10 | 1 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE ACTIVIDADES CONTINUADAS | | (11.918) | 4.823 |
| Ajustes por cambio de valor | Nota 8.1 | (83) | (22) |
| Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto | | (83) | (22) |
| Resultado Integral total: | | (12.001) | 4.801 |
| Resultado del ejercicio atribuible a- | | | |
| Socios de la Sociedad Dominante | | (11.918) | 4.823 |
| Resultado integral atribuible a- | | | |
| Socios de la Sociedad Dominante | | (12.001) | 4.801 |

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos forman parte integrante del estado del resultado integral consolidado de ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020



TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020****A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS**

(Miles de Euros)

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---|-----------------|--------------|
| Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias | (11.918) | 4.823 |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto | | |
| Activos financieros disponibles para la venta | (110) | 2 |
| Efecto impositivo | 27 | (24) |
| Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto | (83) | (22) |
| Total Ingresos y gastos reconocidos | (12.001) | 4.801 |
| a) Atribuido a la Sociedad dominante | (12.001) | 4.801 |

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado del ejercicio 2020



TORIMBA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020

B) ESTADO TOTAL DEL CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Miles de Euros)

| | Capital Social | Reservas de la Sociedad Dominante | | Reservas en Sociedades consolidadas por | | Acciones y Participaciones de la Sociedad Dominante | Resultado Atribuible a la Sociedad Dominante | Total | Ajustes por Cambio de Valor | Total Patrimonio Neto |
|--|----------------|-----------------------------------|----------------|---|----------------------------|---|--|----------|-----------------------------|-----------------------|
| | | Reserva Legal | Otras Reservas | Integración Global | Método de la Participación | | | | | |
| SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 | 15.357 | 3.071 | 48.879 | 1.773 | 162 | (8.988) | 47.127 | 107.381 | (1.179) | 106.202 |
| Resultado del ejercicio | - | - | - | - | (56) | - | 4.246 | 4.246 | (49) | 4.197 |
| Aplicación del resultado | - | - | 47.182 | 1 | - | - | (47.127) | - | - | - |
| Reparto de dividendos | - | - | (61.129) | - | - | - | - | (61.129) | - | (61.129) |
| SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 | 15.357 | 3.071 | 34.932 | 1.774 | 106 | (8.988) | 4.246 | 50.498 | (1.228) | 49.270 |
| Resultado del ejercicio 2019 | - | - | - | - | - | - | 4.823 | 4.823 | (22) | 4.801 |
| Aplicación del resultado | - | - | 3.773 | 193 | 280 | - | (4.246) | - | - | - |
| Reparto de dividendos | - | - | (3.511) | - | - | - | - | (3.511) | - | (3.511) |
| Venta de autocartera (salida BME Growth) | - | - | (61) | - | - | 2.075 | - | 2.014 | - | 2.014 |
| Cifros movimientos | - | - | (8) | 126 | - | - | - | 118 | - | 118 |
| SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 | 15.357 | 3.071 | 35.125 | 2.093 | 386 | (6.913) | 4.823 | 53.942 | (1.250) | 52.692 |
| Resultado del ejercicio 2020 | - | - | - | - | - | - | (11.918) | (11.918) | (83) | (12.001) |
| Aplicación del resultado | - | - | 4.967 | (201) | 57 | - | (4.823) | - | - | - |
| Reparto de dividendos | - | - | (4.466) | - | - | - | - | (4.466) | - | (4.466) |
| Venta de autocartera | - | - | - | - | - | (22) | - | (22) | - | (22) |
| SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 | 15.357 | 3.071 | 35.626 | 1.892 | 443 | (6.935) | (11.918) | 37.536 | (1.333) | 36.203 |

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020



TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020

(Miles de Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2020 | Ejercicio 2019 |
|--|---------------------|-----------------|----------------|
| ACTIVIDADES CONTINUADAS - | | | |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN: | | (1.110) | 2.190 |
| Resultado consolidado antes de impuestos | | (11.928) | 4.822 |
| Ajustes al resultado- | | 13.729 | (1.302) |
| Amortizaciones del inmovilizado | Notas 5 y 6 | 3.951 | 4.031 |
| Variación de provisiones por operaciones comerciales | | - | (199) |
| Variación de otras provisiones | | (32) | 20 |
| Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de activos | Nota 6 | 7.753 | (7.028) |
| Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de instrumentos financieros | Nota 8.1 | 24 | (32) |
| Ganancias/Pérdidas de entidades valoradas por el método de la participación | | (233) | (282) |
| Ingresos financieros | Nota 15.2.a | (4) | (89) |
| Gastos financieros | Nota 15.2.b | 2.099 | 2.101 |
| Diferencias de cambio | | 173 | (19) |
| Variación del valor razonable en instrumentos financieros | Nota 12.3 | 4 | 175 |
| Variación neta en los activos/pasivos- | | (1.138) | 85 |
| (Aumento)/Disminución de existencias | Nota 9 | - | 33 |
| (Aumento)/Disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | | (258) | 20 |
| (Aumento)/Disminución de otros activos corrientes | | - | (1) |
| (Aumento)/Disminución de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar | | (529) | (25) |
| (Aumento)/Disminución de otros pasivos corrientes y no corrientes | | (351) | 58 |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación- | | (1.773) | (1.415) |
| Pagos de intereses | Nota 12.1 | (1.648) | 11.644 |
| Cobros de intereses | | 4 | 89 |
| Impuestos sobre las ganancias cobrados / (pagados) | Nota 14 | (399) | (64) |
| Cobros / (pagos) de dividendos | Nota 8.3 | 270 | 224 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN: | | (3.143) | 1.102 |
| Inversiones- | | (4.312) | (1.887) |
| Activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias | Nota 7 | (4.312) | - |
| Inversiones financieras | Nota 9 | - | (1.887) |
| Desinversiones- | | 1.169 | 2.768 |
| Inversiones financieras | | 1.169 | 2.768 |
| Empresas del Grupo y asociadas | Nota 18 | - | 1 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN: | | (5.431) | (4.221) |
| Pagos/cobros por instrumentos de patrimonio - | | (4.488) | (1.497) |
| Pago de dividendos | Nota 18 | (4.466) | (3.511) |
| Acciones propias | | (22) | 2.014 |
| Variaciones en- | | (943) | (2.724) |
| Otros pasivos no corrientes | | 7 | (1.774) |
| Deudas con entidades de crédito | Nota 13.1 | (950) | (950) |
| EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO | | (51) | 9 |
| AUMENTO/DISMINUCIÓN BRUTA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES POR OPERACIONES CONTINUADAS | | (9.735) | (920) |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | | 20.800 | 21.720 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | | 11.065 | 20.800 |

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2020

Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del
Ejercicio 2020

1. Información general sobre el Grupo y su Sociedad Dominante

1.1. Actividad del Grupo Consolidado

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

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

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

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

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

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

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

Las cuentas anuales individuales de Torimbia Socimi, S.A. (Sociedad Dominante), y las cuentas anuales consolidadas de Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2019 fueron formuladas por el Consejo de Administración el 17 de marzo de 2020 respectivamente, y aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2020, respectivamente.

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

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

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

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles

afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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

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

El plazo se computará:

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

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

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

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

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad Dominante pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad Dominante estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho 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.

Cabe señalar, no obstante, que la Sociedad Dominante finalizó su período transitorio en septiembre de 2020 (i.e. debido al transcurso de dos años desde que optó por el régimen de SOCIMI).

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

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

2.1 Bases de presentación

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

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas de Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Torimbia, han sido formuladas por los administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 16 de marzo de 2021.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2020 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en dicha fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2020 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

Las cuentas anuales consolidadas de Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante con fecha 5 de mayo de 2020.

2.3 Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 han sido formuladas por los administradores de Torimbia Socimi, S.A. en su reunión de Consejo celebrada el 16 de marzo de 2021 de acuerdo con el marco normativo que resulta de aplicación al Grupo, que es el establecido en el Código de Comercio y la restante legislación mercantil y en las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2020 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

2.3.1. Nuevas normas e interpretaciones efectivas a partir del 1 de enero de 2020

Durante el ejercicio anual 2020 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2020, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas:

| Normas, Modificaciones e Interpretaciones | Descripción | Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de: |
|--|---|--|
| Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8 Definición de "materialidad" | Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de "materialidad" con la contenida en el marco conceptual | 1 de enero de 2020 |
| Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 Reforma de tipos de Interés de Referencia - Fase 1 | Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 relacionados con la reforma en curso de los índices de referencia. | 1 de enero de 2020 |
| Modificaciones a la NIIF 3 Definición de negocio | Clarificaciones a la definición de negocio | 1 de enero de 2020 |
| Modificaciones a la NIIF 16 Arrendamientos Mejoras de rentas | Modificación para facilitar la contabilidad del arrendatario en cuanto a las mejoras del alquiler relacionadas con el COVID -19 | 1 de junio de 2020 |

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

2.3.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2020

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

| Normas, Modificaciones e Interpretaciones | Descripción | Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de: |
|---|---|--|
| Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 Reforma de los Tipos de Interés de Referencia - Fase 2 | Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 relacionadas con la reforma de los índices de referencia | 1 de junio de 2021 |
| Modificación a la NIIF 4 Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9 | Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9 hasta 2023 | 1 de junio de 2021 |
| Modificación de la NIIF 3 Referencia al Marco Conceptual | Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual | 1 de enero de 2022 |
| Modificación a la NIC 16 Ingresos obtenidos antes del uso previsto | La modificación prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de los artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto | 1 de enero de 2022 |

| | | |
|---|--|--------------------|
| Modificación a la NIC 37 Contratos onerosos – Coste de cumplir un contrato | La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato | 1 de enero de 2022 |
| Mejoras a las NIIF Ciclo 2018-2020 | Modificaciones menores a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41. | 1 de enero de 2022 |
| Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes | Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes | 1 de enero de 2023 |
| NIIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones | Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguro con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros | 1 de enero de 2023 |

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

2.4 Moneda de presentación

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

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

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

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

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

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. No obstante, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas, lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en el correspondiente estado del resultado integral consolidado.

2.6 Principios de consolidación aplicados

2.6.1 Empresas dependientes (véase Anexo I)

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

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

La participación de los socios minoritarios en el patrimonio y resultados del Grupo se presentan respectivamente en los capítulos "Intereses minoritarios" del estado de situación financiera consolidado y del estado del resultado integral consolidado. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo no presenta intereses minoritarios.

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

2.6.2 Empresas asociadas (véase Anexo I)

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

En las cuentas anuales consolidadas, las empresas asociadas se valoran por el método de la participación; es decir, por la fracción de su valor neto patrimonial que representa la participación del Grupo en su capital, una vez considerados los dividendos percibidos y otras eliminaciones patrimoniales. Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo registra dos participaciones contabilizadas por el método de la participación por importe de 466 miles de euros registrados bajo el epígrafe "Inversiones en empresas integradas por el método de la participación" (véanse Notas 2.6.3 y 8.3).

2.6.3 Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2020 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del grupo consolidado. Las principales magnitudes al 31 de diciembre de 2020 de las sociedades que integran dicho perímetro se indican en el Anexo I.

Los administradores de la Sociedad Dominante decidieron comenzar a integrar durante el ejercicio 2019 la sociedad ProjectCenter, LLC bajo el régimen de puesta en equivalencia (método de la participación).

2.6.4 Diferencias de primera consolidación

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

Las diferencias de primera consolidación relacionadas con la adquisición del control de Inmolevante, S.A. producida en el ejercicio de once meses terminado el 30 de noviembre de 2015 fueron asignadas como mayor valor de las inversiones inmobiliarias por valor de 29.110 miles de euros. (19.291 miles de euros a 31 de diciembre de 2020)

2.7 Agrupación de partidas

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

2.8 Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2019 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

2.9 Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados el Covid-19

La aparición del Covid-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global 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. Dicha situación ha impactado en los mercados financieros globales, habiéndose implementado restricciones a la movilidad y a la actividad empresarial en muchos sectores.

El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el "Estado de Alarma" bajo el Real Decreto 463/2020, situación que ha estado vigente hasta el 21 de junio de 2020. Conforme a la declaración del estado de alarma, determinadas actividades comerciales y de hostelería han sido calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto han sido calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo.

En este sentido, la actividad del Grupo se ha visto afectada en diferentes ámbitos, ante lo cual ha adoptado distintas medidas de actuación para mitigar los efectos de la pandemia derivada por el Covid-19. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la citada situación de crisis por Covid-19 ha supuesto un hecho significativo que requiere conforme a la normativa contable, la presentación de desgloses de impactos de forma independiente.

Los Administradores continúan evaluando e implementando medidas adicionales para adaptar las operaciones del Grupo y adoptar las medidas necesarias conforme evolucione la pandemia, y estiman que el impacto del Covid-19 no es posible predecirlo razonablemente. El impacto operativo y financiero general es altamente dependiente de la amplitud y duración de la pandemia provocada por el Covid-19, incluyendo la posible aparición de rebrotes adicionales, y en su caso en eficacia de las actuales vacunas que han iniciado su implantación, y podría verse afectado por otros factores que actualmente no se pueden predecir.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad Dominante consideran que la emergencia sanitaria provocada por el Covid-19 y sus efectos en las actividades del Grupo afectan principalmente a los siguientes aspectos:

- Las estimaciones del Grupo en relación al valor en libros de los activos y pasivos del estado de situación financiera consolidado, especialmente en lo referente al valor recuperable de las inversiones inmobiliarias (véase Notas 6 y 20).
- Los riesgos financieros asociados al riesgo de crédito y riesgo de liquidez (véase Nota 20).

Los impactos anteriores no incluyen la totalidad de los mismos, si bien en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, el resto no incluidos en este detalle no se estiman significativos en la actividad del Grupo.

3. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta aplicación del resultado (pérdida) del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 formulada por los administradores de la Sociedad Dominante y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

| | Miles de Euros |
|---|----------------|
| Resultado del ejercicio: | (7.840) |
| Distribución: | |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | (7.840) |

En los últimos 5 ejercicios la Sociedad Dominante ha distribuido los siguientes dividendos:

| | Miles de Euros | | | | |
|-------------------------|----------------|--------|-------|-------|------|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| Dividendos distribuidos | 14.858 | 61.129 | 3.511 | 4.466 | - |

4. Normas de valoración

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

4.1 Inmovilizado material

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

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

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

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

| | Porcentaje de Amortización |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Construcciones | 3-4% |
| Otras instalaciones | 10% |
| Mobiliario | 10% |
| Equipos para proceso de información | 25% |

4.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

| | Porcentaje de Amortización |
|----------------|-----------------------------------|
| Construcciones | 2-3 % |

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

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

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

4.3 Deterioro de valor de los activos materiales e inversiones inmobiliarias

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

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

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

El valor recuperable se determina en base a tasaciones realizadas por expertos independientes, realizadas siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate). Para el cálculo de dicho valor recuperable, en la totalidad de las inversiones inmobiliarias, a excepción de Serrano 88, 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. Para el cálculo del valor recuperable del inmueble de Serrano 88, se ha utilizado el método del coste, ya que la obra sigue en curso a cierre del ejercicio. 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.

Durante los ejercicios 2020 y 2019, el Grupo ha obtenido tasaciones realizadas por terceros independientes para determinar el valor de mercado de sus principales activos.

4.4 Arrendamientos

Contabilidad del arrendador:

Un arrendador clasificará los arrendamientos como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario y en los que, además, éste tiene la opción de adquisición del bien al finalizar el contrato en condiciones que pueden considerarse claramente más ventajosas que las de mercado. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2020 el Grupo no realiza operaciones de arrendamiento financiero.

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el estado de situación financiera consolidado 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.

4.5 Instrumentos financieros

4.5.1. Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera consolidado cuando se lleva a cabo su adquisición, registrándose inicialmente a su valor razonable. Se entiende por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada el importe por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes informadas en la materia, que actuasen libre y prudentemente y en condiciones de independencia mutua.

Clasificación y valoración

La clasificación de los activos financieros dependerá del modo en que el Grupo gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) y la existencia o no de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros específicamente definidos.

En este sentido, la NIIF 9 establece dos escenarios diferenciados a la hora de definir el registro contable del instrumento financiero:

- Por un lado, si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.
- Por otro lado, si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en patrimonio neto. Los intereses, deterioro y diferencias de cambio se registran en resultados como en el modelo de coste amortizado. El resto de variaciones de valor razonable se registran en partidas de patrimonio y podrán reciclarse a resultados en su venta.

En base a su criterio de valoración, se distinguen las siguientes clases de activos financieros:

- Activos financieros a coste amortizado. Los activos financieros a coste amortizado son aquellos que i) se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales y ii) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto. Los activos financieros a su valor razonable con cambios en patrimonio neto son aquellos cuyo modelo de negocio se basa en obtener flujos de efectivo contractuales y vender activos financieros, además de que sus condiciones contractuales dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el resultado integral consolidado, que son aquellos que no cumplen con las características para ser medidos a coste amortizado o a su valor razonable con cambios en patrimonio neto, ya que: i) tienen un modelo de negocio distinto a aquellos que buscan obtener flujos de efectivo contractuales, u obtener flujos de efectivo contractuales y vender los activos financieros, o bien, ii) los flujos de efectivo que generan no son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Deterioros de activos financieros

El modelo de deterioro es aplicable a los activos financieros valorados a coste amortizado que incluyen la partida "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar".

El modelo de deterioro de valor se basa en un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina el paso del primer enfoque al segundo es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

El deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo no es significativo, teniendo en cuenta que el riesgo de fallido es inferior al 1% de la facturación y que el Grupo dispone de las fianzas entregadas por los inquilinos como garantía de su crédito.

En cuanto a los activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, el Grupo entiende que han sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o 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. En ese momento los resultados acumulados reconocidos previamente en el patrimonio neto pasan a registrarse en el estado del resultado integral consolidado.

Bajas, modificaciones y cancelaciones de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

Activos financieros específicos

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

En relación al epígrafe "Tesorería y activos líquidos equivalentes" del estado de situación financiera consolidado, se incluye en esta partida el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con los siguientes requisitos:

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

4.5.2. Pasivos financieros

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

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

Bajas de pasivos financieros

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Instrumentos de patrimonio -

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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad Dominante durante el ejercicio se registran por el valor de la contraprestación entregada a cambio directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compraventa, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio

propio se reconocen directamente en el patrimonio neto sin que en ningún caso se registre resultado alguno en el estado del resultado integral consolidado.

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

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

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

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

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

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

La siguiente tabla presenta los activos y pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable:

A cierre del ejercicio 2020:

| | Miles de euros | | | |
|---|----------------|------------|---------|------------|
| | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | Total |
| Activos | | | | |
| - Activos financieros (Nota 8.1) | - | 457 | - | 457 |
| Total Activos | - | 457 | - | 457 |
| Pasivos | | | | |
| - Derivados de cobertura de tipo de interés (Nota 12.1) | - | 4 | - | 4 |
| Total Pasivos | - | 4 | - | 4 |

A cierre del ejercicio 2019:

| | Miles de euros | | | |
|----------------------------------|----------------|---------|---------|-------|
| | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | Total |
| Activos | | | | |
| - Activos financieros (Nota 8.1) | - | 633 | - | 633 |

| | | | | |
|---|---|------------|---|------------|
| Total Activos | - | 633 | - | 633 |
| Pasivos | | | | |
| - Derivados de cobertura de tipo de interés (Nota 12.1) | - | 8 | - | 8 |
| Total Pasivos | - | 8 | - | 8 |

4.7 Existencias

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

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

4.8 Transacciones y saldos en moneda extranjera

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

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

4.9 Partidas corrientes y no corrientes

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

4.10 Ingresos y gastos

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

Ingresos por ventas de inmuebles y rentas de arrendamientos -

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

Los ingresos 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. Durante el ejercicio 2020, debido al efecto de la pandemia, el importe de rentas variables ha sido poco significativo.

Ingresos por intereses -

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

4.11 Impuesto sobre Beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

4.12 Indemnizaciones por despido

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

En el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2020 no se ha registrado provisión alguna por este concepto.

4.13 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

4.14 Política medioambiental

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

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

4.15 Estado de flujos de efectivo consolidado

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

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

4.16 Transacciones con vinculadas

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

5. Inmovilizado material

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2020 y 2019 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2020

| | Miles de Euros | | |
|-------------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
| | Saldo a 31/12/2019 | Adiciones / Dotaciones | Saldo a 31/12/2020 |
| Coste: | | | |
| Terrenos y construcciones | 1.623 | - | 1.623 |
| Instalaciones técnicas y maquinaria | 280 | - | 280 |
| Otro inmovilizado material | 230 | 2 | 232 |
| | 2.133 | 2 | 2.135 |
| Amortización acumulada: | | | |
| Construcciones | (419) | - | (419) |
| Instalaciones técnicas y maquinaria | (257) | (6) | (263) |
| Otro inmovilizado material | (205) | (5) | (210) |
| | (881) | (11) | (892) |
| Valor neto | 1.252 | | 1.243 |

Ejercicio 2019

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

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo registra dentro del epígrafe "Inmovilizado material", principalmente, los terrenos y construcciones donde se ubica la sede social de la Sociedad Dominante, situada en la Calle Pintor Rosales, 18, Madrid, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2020 asciende a 1.201 miles de euros, la cual garantiza préstamos hipotecarios del Grupo (véanse Notas 12.1 y 14). El valor neto contable de los terrenos asciende a 1.201 miles de euros al 31 de diciembre de 2020, estando la construcción y el resto del inmovilizado asociado al activo totalmente amortizados al cierre del ejercicio 2020.

El valor razonable de las oficinas de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2020, calculado sobre la base de la tasación realizada por Gloval Valuation, S.A.U. de fecha 30 de noviembre de 2020 utilizando el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja, es superior a su valor neto contable.

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

Al 31 de diciembre de 2020 el Grupo estaba utilizando elementos del inmovilizado material que se encontraban totalmente amortizados según el siguiente detalle:

| | Miles de Euros | |
|-----------------------------------|----------------|------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
| Construcciones | 411 | 419 |
| Otras instalaciones | 231 | 231 |
| Mobiliario | 84 | 84 |
| Equipos de proceso de información | 109 | 111 |
| Total | 835 | 845 |

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2020 y 2019 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2020

| | Miles de euros | | | |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------|---------|---------------------|
| | Saldo 31/12/2019 | Adiciones / Dotaciones | Retiros | Saldo 31/12/2020 |
| Coste: | | | | |
| Terrenos | 84.017 | - | - | 84.017 |
| Construcciones | 141.065 | 8.109 | - | 149.174 |
| | 225.082 | 8.109 | - | 233.191 |
| Amortización acumulada: | | | | |
| Construcciones | (40.935) | (3.940) | - | (44.875) |
| | (40.935) | (3.940) | - | (44.875) |
| Deterioro | (65.534) | (7.756) | 3 | (73.287) |
| Valor neto | 118.613 | | | 115.029 |

Ejercicio 2019

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

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2020 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.

Las principales altas del ejercicio corresponden a la continuación de las obras de reforma del edificio de oficinas situado en la calle Serrano, 88. Durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad Dominante ha procedido a reformar íntegramente el inmueble sito en la calle Serrano, 88, continuando dicha reforma al cierre del ejercicio 2020. Los administradores del Grupo estiman que las obras finalicen durante el primer

trimestre del ejercicio 2021. Con fecha 9 de diciembre del 2020 el inmueble ha sido ocupado en su mayor parte por un nuevo inquilino.

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

| | Metros cuadrados / nº plazas | |
|----------------------------|------------------------------|---------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
| Hotelero | 21.989 | 21.989 |
| Oficinas | 9.234 | 9.234 |
| Comercial | 2.651 | 2.651 |
| Total m² | 33.874 | 33.874 |
| Nº plazas de parking | 105 | 105 |
| Total plazas | 105 | 105 |

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2020, calculadas sobre la base de tasaciones realizadas por Sociedad de Tasación, S.A. y Gloval Valuation, S.A.U., utilizando el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja para todos los inmuebles, excepto para el edificio Serrano 88, para el que se utiliza el método del coste, asciende a 136.186 miles de euros.

En este sentido, el Grupo ha registrado, durante el ejercicio 2020, un deterioro neto de las inversiones inmobiliarias por importe de 7.753 miles de euros con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de activos" (durante el ejercicio 2019 se registró una reversión neta de 8.089 miles de euros).

Las tasaciones se han realizado en las siguientes fechas:

| Tasación | Tasador | Fecha |
|--|----------------------------|------------|
| Edificio Calle Serrano, 88, Madrid. | Sociedad de Tasación, S.A. | 30/11/2020 |
| Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid. | Gloval Valuation, S.A.U. | 30/11/2020 |
| Local comercial planta baja Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid. | Gloval Valuation, S.A.U. | 30/11/2020 |
| Edificio Calle Goya 24, Madrid. | Sociedad de Tasación, S.A. | 30/11/2020 |
| Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid. | Sociedad de Tasación, S.A. | 30/11/2020 |
| Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid. | Sociedad de Tasación, S.A. | 30/11/2020 |

Las valoraciones efectuadas por expertos independientes con fecha 30 de noviembre de 2020 incluyen una "incertidumbre material de valoración" como consecuencia de la crisis del COVID-19, al entender que no es posible evaluar de forma fiable todos los potenciales efectos que la pandemia pudiera tener en los próximos meses, indicando que consecuentemente debe atribuirse a dichas valoraciones un menor grado de certidumbre y una mayor precaución que las normalmente atribuidas a las mismas en un entorno no afectado por la pandemia, y aconsejando el sometimiento de las valoraciones a revisión frecuente.

La metodología de valoración descrita en la Nota 4.3 no ha sido modificada, si bien éstas se han visto influenciadas, entre otros, por los aspectos derivados de los efectos Covid-19, como las bonificaciones de renta alcanzadas con los arrendatarios o el incremento de las tasas de descuento o de las tasas de capitalización de salida derivadas de la incertidumbre futura asociada a la crisis derivada del COVID-19.

En el ejercicio 2020 los ingresos derivados de rentas provenientes del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 5.075 miles de euros, siendo 7.774 miles de euros en el ejercicio 2019 (véase Nota 16.1), encontrándose gran parte de los inmuebles arrendados.

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 los ingresos derivados de rentas provenientes del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad Dominante han ascendido a 5.075 miles de euros, siendo 7.774 miles de euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 (véase Nota 14-a), encontrándose gran parte de los inmuebles arrendados.

Asimismo, los gastos de explotación directos derivados de reparaciones de dichas inversiones inmobiliarias ascendieron, en los ejercicios 2020 y 2019 a 182 y 487 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020 existen elementos de inversiones Inmobiliarias con un valor neto contable de 115.029 miles de euros en garantía de préstamos hipotecarios (véanse Notas 12.1 y 14).

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

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 la Sociedad Dominante no tenía obligación contractual alguna para la adquisición, construcción o mejora de sus inversiones inmobiliarias, ni mantenía inversiones inmobiliarias fuera del territorio nacional. No obstante, derivado del contrato de financiación descrito con anterioridad, la Sociedad Dominante debe mantener en óptimo estado los inmuebles de su propiedad, permitiéndose un máximo de 650 miles de euros anuales acumulables en concepto de Capex. En este contexto, la Sociedad Dominante recibió con fecha 21 de diciembre de 2020, por parte de las entidades financiadoras, autorización para destinar 11.100 miles de euros a la remodelación del edificio sito la calle Serrano, 88. Al 31 de diciembre de 2020 la obra se encuentra en fase de terminación de la rehabilitación de la estructura interior y la fachada del edificio, habiendo asumido contractualmente, hasta la fecha mencionada, un importe de 366 euros en concepto de inversiones asociadas a este inmueble aún no registrados en los estados financieros consolidados.

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 el Grupo tenía inversiones inmobiliarias que se encontraban totalmente amortizadas por importe de 21 miles de euros, en ambos ejercicios.

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

7. Arrendamientos

El Grupo tiene arrendadas las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 6 a través de contratos de arrendamiento operativo cuyo vencimiento medio se encuentra entre los años 2021 y 2034.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:



| Arrendamientos Operativos Cobros mínimos futuros | Miles de Euros | |
|---|----------------|---------------|
| | Valor Nominal | |
| | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
| Menos de un año | 6.216 | 7.943 |
| Entre uno y cinco años | 33.728 | 33.435 |
| Más de cinco años | 18.934 | 20.705 |
| | 58.878 | 62.083 |

Durante ejercicio 2020, y como consecuencia de la crisis derivada del Covid-19, la Sociedad Dominante ha llegado a diversos acuerdos con algunos de sus arrendatarios más afectados por la situación de crisis sobrevenida. Dichos acuerdos implican tanto el diferimiento de determinadas rentas a lo largo de la vida de los contratos de arrendamiento como la concesión de determinadas bonificaciones. Según los citados acuerdos, la Sociedad Dominante recuperará a lo largo de los próximos ejercicios una parte de las rentas del ejercicio 2020.

Las bonificaciones han sido registradas por la Sociedad Dominante como un menor importe neto de la cifra de negocios (véase Nota 16.1), conforme a la norma contable y a la consideración de no haberse realizado modificaciones contractuales, habiendo procedido a la linealización de aquellas rentas que serán recuperadas en los meses subsiguientes de acuerdo a los nuevos calendarios pactados con los arrendatarios. Como consecuencia de esto, se ha incluido un importe de 559.283 euros en epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" para registrar dicho efecto con contrapartida en los epígrafes "Deudores comerciales no corrientes" por el efecto a largo plazo (424 miles de euros) y "Clientes por ventas y prestación de servicios" por el efecto a corto plazo (135 miles de euros).

El Grupo, en posición de arrendatario, tenía suscritos los siguientes contratos de arrendamiento de inmuebles al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020:

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

El Grupo en su posición de arrendatario únicamente mantiene arrendamientos a corto plazo y de bajo valor, que tras el análisis realizado de la aplicación de la NIIF 16, los reconoce como un gasto lineal a lo largo del plazo del arrendamiento. En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 los gastos derivados de los contratos de arrendamiento suscritos por el Grupo en posición de arrendatario han ascendido a 26 miles de euros.

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, el Grupo tiene comprometidos con los arrendadores alquileres por un importe de 9 miles de euros para el año 2021, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

8. Inversiones financieras no corrientes y corrientes

8.1 Inversiones financieras no corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente (en miles de euros):

| Clases | Inversiones financieras no corrientes | | | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|------------|---------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | Instrumentos de Patrimonio | | Otros activos financieros | | Total | |
| | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
| Activos valorados a valor razonable | 633 | 457 | - | - | 633 | 457 |
| - Valorados a coste | 1.868 | 1.581 | - | - | 1.868 | 1.581 |
| Depósitos y fianzas a largo plazo | - | - | 997 | 1.366 | 997 | 1.366 |
| Total | 633 | 457 | 997 | 1.366 | 1.630 | 1.823 |

Activos valorados a valor razonable -

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

El detalle del valor de coste de estas inversiones al cierre los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|---|----------------|--------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
| Productos contratados por Torimbia Socimi, S.A.: | | |
| MS Real Estate Special Situation Fund III - Series 1.2R | 70 | 56 |
| MS CDH China Fund III Feder | 23 | 22 |
| Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.U.: | | |
| Trust Opportunity Int Ltd C A | 3 | 2 |
| Trust Opportunity Int Ltd C B | 5 | 4 |
| Europe Enterprise I Ltd | 207 | 187 |
| CPI Capital Partners Europe LP CI C | 182 | 182 |
| European Strategic Office Portfolio Int | 13 | 1 |
| Apax Europe VII B LP | 1.365 | 1.127 |
| Total | 1.868 | 1.581 |

El movimiento de los cambios de valor razonable que se han registrado en este epígrafe durante los ejercicios 2020 y 2019 han sido las siguientes:

Ejercicio 2020

| | Miles de euros | | |
|---|---|-------------------|---|
| | Valor razonable al final del Ejercicio 2019 | Adiciones/retiros | Valor razonable al final del Ejercicio 2020 |
| Productos contratados por Torimbia Socimi, S.A. | 3 | 4 | 7 |
| Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A. | (1.237) | 106 | (1.131) |
| Total | (1.234) | 110 | (1.124) |

Ejercicio 2019

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

Durante el ejercicio 2020, se enajenaron parcialmente dichos fondos, resultando una pérdida neta de 24 miles de euros que se registraron en la cuenta "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" del estado del resultado integral consolidado (siendo durante el ejercicio 2019 un beneficio de 32 miles de euros).

Depósitos y fianzas a largo plazo -

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

8.2 Inversiones financieras corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras corrientes" al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente (en miles de euros):

| Categorías \ Clases | Otros activos financieros | |
|---------------------------|---------------------------|------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
| Imposiciones a plazo fijo | 1.691 | 144 |
| Otros | 19 | 28 |
| Total | 1.710 | 172 |

Imposiciones a plazo fijo-

En este epígrafe el Grupo registra una imposición a plazo fijo de importe 177 miles de dólares estadounidenses, con vencimiento el 5 de febrero de 2021 que devenga un tipo de interés fijo anual del 0,18%.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante registraba en el ejercicio 2019 una imposición a plazo fijo de importe 1.900 miles de dólares estadounidenses que ha cancelado durante el ejercicio 2020.

8.3 Participaciones en sociedades contabilizadas por el método de la participación

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

Ejercicio 2020

| | Miles de Euros | | | |
|---------------------------|-----------------------|-------------------------------|---|-----------------------|
| | Saldo a 31/12/2019 | Distribución de dividendos | Participación en resultados del ejercicio | Saldo a 31/12/2020 |
| Thinkproject Iberia, S.L. | 455 | (270) | 228 | 413 |
| ProjectCenter, LLC | 13 | - | 5 | 18 |
| | 468 | (270) | 233 | 431 |

Ejercicio 2019

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

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantiene una participación del 49% del capital de la sociedad Thinkproject Iberia, S.L, que a su vez posee la totalidad de las acciones de la sociedad ProjectCenter, LLC. Los administradores de la Sociedad Dominante decidieron comenzar a integrar durante el ejercicio 2019 la sociedad ProjectCenter, LLC bajo el régimen de puesta en equivalencia. Las principales magnitudes al 31 de diciembre de 2020 de estas sociedades se indican en el Anexo I.

9. Existencias

La composición de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|--------------------------|----------------|------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
| Terrenos | 324 | 324 |
| Plazas de garaje y otros | 117 | 117 |
| Total | 441 | 441 |

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que no es necesario realizar correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Existencias" al 31 de diciembre del 2020.

10. Tesorería

El importe registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 corresponde principalmente al saldo de las cuentas corrientes que el Grupo mantiene en distintas entidades financieras. Las cuentas bancarias se encuentran remuneradas a tipos de mercado.

Al 31 de diciembre de 2020 no existen restricciones a la disponibilidad de la tesorería del Grupo adicionales a las especificadas por el contrato de financiación (véanse Notas 11.2 y 12.1). En este sentido, al 31 de diciembre de 2020, existe tesorería no disponible sin autorización de las entidades financieras que han prestado la financiación a la Sociedad Dominante por importe de 3.000 miles de euros.

El detalle de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|--------------|----------------|---------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
| Bancos | 20.800 | 11.065 |
| Total | 20.800 | 11.065 |

11. Patrimonio neto consolidado y fondos propios

11.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2020 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 15.357 miles de euros, representado por 5.119.074 acciones nominativas de 3 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

La totalidad de las acciones estaban pignoradas a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. en virtud de una póliza de prendas de primer rango firmada entre los accionistas de la Sociedad Dominante y las citadas entidades financieras el día 22 de diciembre de 2017. No obstante, con fecha 10 de julio de 2019, se despignoraron la totalidad de las acciones de la autocartera de la Sociedad Dominante (véanse Notas 1 y 11.4).

El 24 de julio de 2019, con efectos desde el 26 del citado mes, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., acordó incorporar la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante al BME Growth 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 2020 los accionistas con una participación superior al 10% en la Sociedad Dominante son los siguientes:

| Accionista | % Participación |
|---|------------------------|
| Luis Fernández-Ordás Abarca | 22,13 |
| Javier Fernández-Ordás Abarca | 26,27 |
| María del Carmen Fernández-Ordás Abarca | 26,94 |
| María Cristina Fernández-Ordás Abarca | 18,46 |

11.2 Reservas de la Sociedad Dominante

Reserva legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 esta reserva se encuentra totalmente constituida.

Política de reparto de dividendos

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad Dominante ha distribuido un dividendo por importe de 4.466 miles de euros según acta de Junta General de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2020. Habiendo repartido en el ejercicio 2019 un importe de 3.511 miles de euros.

11.3 Reservas en sociedades consolidadas

La composición del epígrafe "Reservas en sociedades consolidadas" al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|--------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
| Reservas en sociedades consolidadas por integración global | 2.093 | 1.892 |
| Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación | 386 | 443 |
| Total reservas de consolidación | 2.479 | 2.335 |

El movimiento del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 se ha debido principalmente a la distribución de los resultados de las sociedades dependientes del ejercicio 2019.

Al 31 de diciembre de 2020, las reservas indisponibles en sociedades consolidadas ascienden a 464 miles de euros.

11.4 Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante

El Grupo posee al 31 de diciembre de 2020 participaciones propias por un importe de 6.935 miles de euros, como consecuencia de la autocartera que poseen la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente Corporación Mercantil, S.A., según el detalle siguiente:

| Participaciones en la Sociedad Dominante | Nº de Participaciones | Miles de Euros | |
|--|-----------------------|----------------|--------------|
| | | Valor Nominal | Importe |
| Torimbia Socimi, S.A. | 199.103 | 597 | 5.619 |
| Corporación Mercantil, S.A.U. | 46.584 | 140 | 1.316 |
| | 245.687 | 737 | 6.935 |

El movimiento experimentado por las acciones en autocartera de Torimbia Socimi, S.A. durante el ejercicio 2020 es el siguiente:

| | Nº acciones | Miles de euros |
|---|----------------|----------------|
| Saldo a 1 de enero de 2019 (Acciones de Torimbia Socimi, S.A.) | 271.823 | 7.672 |
| Salida al BME Growth | (72.994) | (2.060) |
| Ventas | (943) | (27) |
| Compras | 432 | 12 |
| Saldo a 1 de enero de 2020 (Acciones de Torimbia Socimi, S.A.) | 198.318 | 5.597 |
| Ventas | (2.339) | (66) |
| Compras | 3.124 | 88 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2020 | 199.103 | 5.619 |

Con fecha 25 de junio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un contrato de liquidez con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (Proveedor de Liquidez). En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad Dominante mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad Dominante en el BME Growth 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 BME Growth (en adelante, "Circular del MAB 7/2017") y su normativa de desarrollo. El número de acciones de la autocartera puestas a disposición del Proveedor de Liquidez fue de 5.475. A 31 de diciembre de 2020 el proveedor de liquidez tenía a su disposición 4.749 acciones.

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

Las operaciones con acciones propias realizadas durante el ejercicio 2020 han generado una pérdida en el ejercicio de 0,18 miles de euros que se han registrado directamente en patrimonio neto (61 miles de euros en el ejercicio 2019).

Las acciones en autocartera de Corporación Mercantil, S.A.U. no han sufrido modificaciones durante el ejercicio 2020 ni durante el ejercicio 2019.

11.5 Ajustes por cambio de valor

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

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|----------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
| Activos disponibles para la venta (Nota 8.1) | (1.250) | (1.333) |
| | (1.250) | (1.333) |

Este epígrafe del patrimonio neto recoge el importe de las variaciones de valor de los activos financieros descritos en la Nota 8.1, neto de su efecto impositivo.

11.6 Resultado por acción

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

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de los instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo al cierre del ejercicio. Al cierre del ejercicio 2020 no existen instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo en vigor por lo que el resultado básico y el diluido por acción coinciden.

| | Miles de euros | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
| Resultado consolidado del ejercicio atribuible a los Accionistas de la Sociedad Dominante | 4.823 | (11.918) |
| | Nº de acciones | Nº de acciones |
| Número promedio de acciones ordinarias | 5.119.074 | 5.119.074 |
| | Euros | |
| Resultado básico por acción | 0,94 | (2,33) |
| Resultado diluido por acción | 0,94 | (2,33) |

11.7 Gestión del riesgo de capital

El objetivo del Grupo en relación con la gestión del capital es la salvaguarda de la capacidad del mismo para mantener una rentabilidad sostenible a largo plazo; que el Grupo tenga capacidad de financiar su crecimiento interno o externo vía financiación externa; para procurar un rendimiento adecuado para los accionistas y mantener una estructura óptima de capital que incluya recursos propios, la generación de caja propia del negocio de cada ejercicio y en la medida de lo necesario, recursos ajenos con el mínimo coste.

El Grupo considera el nivel de apalancamiento como indicador para la gestión del capital. Éste se calcula dividiendo la deuda financiera neta entre el patrimonio neto. La deuda financiera neta se calcula como deudas con entidades de crédito más acreedores por arrendamiento financiero menos el efectivo y otros medios líquidos equivalente.

| | Miles de euros | |
|--|----------------|---------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
| Deuda financiera (Nota 12.1) | 88.500 | 87.999 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10) | (22.510) | (11.237) |
| Deuda financiera neta | 65.990 | 76.762 |
| Patrimonio neto | 52.692 | 36.203 |
| Apalancamiento (*) | 55,60% | 67,95% |

(*) Deuda financiera neta / (Deuda financiera neta + Patrimonio neto)

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es apropiado

12. Pasivos financieros (no corrientes y corrientes)

El saldo de las cuentas del epígrafe "Pasivos financieros no corrientes" y "Pasivos financieros corrientes" al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

| Clases | Miles de euros | | | | | |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------|---------------------------|--------------|---------------|---------------|
| | Pasivos financieros | | | | | |
| | Deudas con entidades de crédito | | Otros pasivos financieros | | Total | |
| | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
| Débitos y partidas a pagar | 87.497 | 87.009 | - | - | 87.497 | 87.009 |
| Depósitos y fianzas recibidos | - | - | 1.576 | 1.567 | 1.576 | 1.567 |
| Total no corriente | 87.497 | 87.009 | 1.576 | 1.567 | 89.073 | 88.576 |
| Débitos y partidas a pagar | 1.003 | 990 | - | 3.799 | 1.003 | 4.789 |
| Total corriente | 1.003 | 990 | - | 3.799 | 1.003 | 4.789 |
| Total | 88.500 | 87.999 | 1.576 | 5.366 | 90.076 | 93.365 |

12.1 Deudas con entidades de crédito

La composición de las deudas con entidades de crédito a largo y a corto plazo 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

Ejercicio 2020

| Entidad Prestamista | Tipo de Operación | Fecha Concesión / Novación | Fecha Límite Vencimiento | Miles de Euros | | | | Garantía Hipotecaria |
|---|-------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------|-------------|---------------|---------------|----------------------|
| | | | | Nominal Dispuesto | Corto Plazo | Largo Plazo | Total | |
| Torimbia Socimi, S.A.: | | | | | | | | |
| Banca March, S.A. | Préstamo | 22/12/2017 | 22/12/2022 | 37.326 | 417 | 36.926 | 37.343 | Sí |
| Caixabank, S.A. | Préstamo | 22/12/2017 | 22/12/2022 | 51.324 | 573 | 50.774 | 51.347 | Sí |
| Gastos de apertura | | - | - | - | - | (687) | (687) | No |
| Derivados | | - | - | - | - | (4) | (4) | No |
| Total al 31 de diciembre de 2020 | | | | 88.650 | 990 | 87.009 | 87.999 | |

Ejercicio 2019

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

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte de los epígrafes "Pasivos financieros no corrientes" y "Pasivos financieros corrientes" al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020

| | Miles de euros | | |
|------------------------------------|----------------|-------------------|---------------|
| | 2021 | 2022 y siguientes | Total |
| Deudas con entidades de crédito(*) | 990 | 87.009 | 87.999 |
| Depósitos y fianzas recibidos | - | 1.567 | 1.567 |
| Otros pasivos financieros | 3.799 | - | 3.799 |
| | 4.789 | 88.576 | 93.365 |

(*) Estos importes se encuentran registrados en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" dentro del pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto. Incluyen 40 miles de euros de intereses devengados y no pagados.

Ejercicio 2019

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

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

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

Como garantía de la citada financiación, se constituyeron hipotecas sobre los inmuebles del Grupo (véanse Notas 5 y 6), así como prenda sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante, y de la sociedad dependiente Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal). Con fecha 10 de julio de 2019, se despignoraron la totalidad de las acciones de la autocartera de la Sociedad Dominante tras la salida al BME Growth (véase Nota 11).

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

Dicha financiación obliga al cumplimiento periódico de una serie de ratios sobre la base de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante cuyo cálculo se efectúa en cada aniversario de la fecha de firma de la financiación. A fecha 31 de diciembre de 2020 la Sociedad Dominante ha cumplido con la totalidad de los ratios exigidos.

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

Los gastos financieros asociados a dicho préstamo durante el ejercicio 2020 han ascendido a 1.618 miles de euros, encontrándose al 31 de diciembre de 2020, 40 miles de euros pendientes de pago. Adicionalmente se han registrado 458 miles de euros en concepto de gastos financieros imputados conforme al criterio del coste amortizado (véase Nota 16.2.b).

La Sociedad Dominante ha amortizado principal durante el ejercicio 2020 un importe de 950 miles de euros (mismo importe en el ejercicio 2019).

Al 31 de diciembre de 2020, los préstamos anteriormente descritos están garantizados mediante hipotecas formalizadas sobre activos materiales e inversiones inmobiliarias del Grupo de acuerdo al siguiente detalle (véanse Notas 6 y 14):

| Garantía hipotecaria | Miles de euros | | | Vencimiento garantía |
|---|---|---|-------------------|----------------------|
| | Entidad prestamista | | Nominal dispuesto | |
| | Garantía hipotecaria Banca March (42,11%) | Garantía hipotecaria Caixabank (57,89%) | | |
| Inversiones Inmobiliarias: | | | | |
| Edificio Serrano 88 | 13.631 | 18.739 | 26.267 | 22/12/2022 |
| Santa Engracia | 783 | 1.076 | 1.509 | 22/12/2022 |
| Hotel NH Palacio Conde de Tropa | 8.563 | 11.772 | 16.501 | 22/12/2022 |
| Hotel NH Paseo del Prado | 7.825 | 10.757 | 15.078 | 22/12/2022 |
| Hotel Urso | 7.300 | 10.035 | 14.066 | 22/12/2022 |
| Oficinas Goya 24 | 7.037 | 9.675 | 13.561 | 22/12/2022 |
| Inmovilizado material: | | | | |
| Local Pº Pintor Rosales 18 | 866 | 1.190 | 1.668 | 22/12/2022 |
| Total al 31 de diciembre de 2020 | 46.005 | 63.244 | 88.650 | |

12.2 Otros pasivos financieros

En este epígrafe del pasivo no corriente del estado de situación financiera consolidado se encuentran registradas, principalmente, al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 las fianzas recibidas de los arrendatarios que, posteriormente, el Grupo tiene la obligación de depositar en, aproximadamente, un 90% en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad en la que desarrolla su actividad (véase Nota 7).

Asimismo, en este epígrafe del pasivo corriente se encuentra registrado a 31 de diciembre de 2020 el saldo pendiente de pago a los proveedores de inmovilizado asumido por la Sociedad Dominante con ocasión de la obra de rehabilitación del Edificio Serrano, 88 (véase Nota 6).

12.3 Derivados

La Sociedad Dominante contrató en el mes de diciembre de 2017 con las entidades bancarias Banca March y Caixabank instrumentos financieros derivados (opciones CAP) de tipo de interés por importes de 32.000 y 44.000 miles de euros de valor nominal respectivamente. Los importes satisfechos como gastos y primas de apertura de dichos importes ascendieron a 771 miles de euros. Las variaciones de valor razonable que se han producido en el ejercicio 2020 han ascendido a 4 miles de euros. Dichas variaciones se recogen en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" del estado del resultado integral consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 (habiendo sido la variación en el ejercicio 2019 de 175 miles de euros).

12.4 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

| | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
|---|-----------------------|------------|
| | Días | |
| Periodo medio de pago a proveedores | 33 | 21 |
| Ratio de operaciones pagadas | 48 | 6 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 33 | 13 |
| | Miles de Euros | |
| Total pagos realizados | 5.482 | 1.648 |
| Total pagos pendientes | 548 | 145 |

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

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

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

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

13. Administraciones Públicas y situación fiscal

13.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

Saldos deudores

| | Miles de Euros | |
|-----------------------------------|-----------------------|------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
| Activos por impuesto diferido | 845 | 826 |
| Total saldos no corrientes | 845 | 826 |
| Hacienda Pública deudora por IVA | - | 17 |
| Activo por impuesto corriente | - | 3 |
| Retenciones y otros | 2 | - |
| Total saldos corrientes | 2 | 20 |

Saldos acreedores

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|--------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
| Pasivo por Impuesto diferido | 1.849 | 1.797 |
| Total saldos no corrientes | 1.849 | 1.797 |
| Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y Retenciones | 38 | 39 |
| Hacienda Pública acreedora por IVA | 54 | - |
| Organismos de la Seguridad Social | 13 | 16 |
| Pasivo por impuesto corriente | - | (6) |
| Total saldos corrientes | 105 | 49 |

13.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

El movimiento experimentado en los ejercicios 2020 y 2019 por los activos y pasivos por impuesto diferido es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|-------------------|----------------|
| | Impuesto Diferido | |
| | Activos | Pasivos |
| Saldo al 31 de diciembre de 2018 | 885 | (1.872) |
| Aplicaciones/ cancelaciones | (51) | 58 |
| Efecto impositivo en Patrimonio Neto | 11 | (35) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2019 | 845 | (1.849) |
| Aplicaciones/ cancelaciones | (52) | 59 |
| Efecto impositivo en Patrimonio Neto | 33 | (7) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2020 | 826 | (1.797) |

13.2.a) Activos por impuesto diferido

Activos por impuesto diferido registrados -

El detalle del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|--|----------------|------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
| Gastos de amortización | 321 | 266 |
| Provisiones no deducibles y otros | 7 | 10 |
| Efecto impositivo por ajustes por cambios de valor | 517 | 550 |
| Total activos por impuesto diferido | 845 | 826 |

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

Activos por impuesto diferido no registrados -

El Grupo no ha registrado en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2020 adjunto los siguientes activos por impuesto anticipado provenientes de las diferencias temporales, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable siendo el detalle de la misma el siguiente:

| | Miles de Euros en base | |
|----------------------------------|------------------------|---------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
| Gastos financieros no deducibles | 35.090 | 34.279 |
| Bases imponibles negativas | 1.243 | 1.229 |
| Total | 36.333 | 35.508 |

El Grupo no dispone de bases imponibles pendientes de compensar ni deducciones pendientes de aplicar que no hayan sido reconocidas como activos por impuesto diferido. Sin embargo, la Sociedad Dominante ha recurrido las actas de la inspección de tributos mediante reclamación económico-administrativa en relación con 26.661 miles de euros de bases imponibles negativas regularizadas en dichas actas firmadas en disconformidad estimando que sus argumentos serán, en su gran mayoría, atendidos en vía administrativa o judicial.

13.2.b) Pasivos por impuesto diferido

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

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

Dado que la venta que originó dicho beneficio extraordinario se produjo el 11 de marzo de 1997, el plazo para materializar la reinversión finalizó en el año 2000. De esta forma, la Sociedad Dominante, como sucesora de Torimbia, S.L. comenzó a aplicar dicho beneficio extraordinario a la base imponible en el ejercicio 2000. Al cierre del ejercicio 2020, se encuentra pendiente de aplicar la parte correspondiente a 29 años del beneficio extraordinario de "Construcciones".

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

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

Dado que la Sociedad Dominante optó por el régimen especial del impuesto sobre sociedades de SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2018, la base imponible se desglosa en la parte que tributa al tipo 0% y la parte que tributa al tipo general, esta última integra los pasivos y activos diferidos originados en aquellos periodos en los que la Sociedad Dominante tributaba al tipo general (artículo 12.1.a) de la Ley 11/2009) y la renta derivada de las transmisiones de los inmuebles poseídos con anterioridad a la

aplicación del régimen de SOCIMI, que se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a los períodos impositivos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior (artículo 12.1.c) de la Ley 11/2009).

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

| | Miles de Euros | | | |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| | Ejercicio 2019 Régimen general | Ejercicio 2019 Régimen SOCIMI | Ejercicio 2020 Régimen general | Ejercicio 2020 Régimen SOCIMI |
| Resultado contable antes de impuestos procedentes de actividades continuadas | (3) | 4.825 | (12) | (11.928) |
| Resultado contable antes de impuestos de las sociedades consolidadas | (3) | 4.825 | (12) | (11.928) |
| <i>Diferencias permanentes</i> | | | | |
| Gastos no deducibles | - | 4 | - | 94 |
| Exención dividendos (art. 21 LIS) | - | (317) | - | (4.642) |
| Deterioro participaciones de filiales (art. 15 LIS) | - | - | - | 1.000 |
| Donativos | - | - | - | 118 |
| Pérdidas por deterioro de activos inmobiliarios | - | - | - | 7.756 |
| <i>Diferencias temporales</i> | | | | |
| Diferencias de amortización | (220) | 389 | (220) | 390 |
| Deducción gastos financieros | - | 826 | - | 143 |
| Reversión por menor deterioro del Hotel Prado | - | (389) | - | (390) |
| Pérdidas por deterioro del Hotel Prado | - | - | - | 390 |
| Reinversión beneficios extraordinarios | 262 | - | 234 | - |
| Base imponible previa | 39 | 5.338 | 2 | (7.069) |
| Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores | (14) | - | (14) | - |
| Base imponible fiscal | 25 | 5.338 | (12) | (7.069) |
| Cuota al 0% (SOCIMI) y al 25% (general) | (6) | - | 3 | - |
| Deducciones no aplicadas | (11) | - | (11) | - |
| Gasto por Impuesto corriente | (6) | - | 3 | - |
| Gasto por Impuesto diferido | | | 3 | |
| Gasto por impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores | 7 | - | 4 | - |
| Total gasto por impuesto sobre sociedades | 1 | - | 10 | - |

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

Adicionalmente, se han registrado diferencias temporales como consecuencia de la reversión anual de la amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias de los ejercicios 2013 y 2014, que se realizará al 10% hasta 2024, de las inversiones inmobiliarias según el Real Decreto-ley 16/2013, que se realizará al 10% y por la reinversión de beneficios extraordinarios.

13.4 Desglose del gasto por Impuesto de Sociedades

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

| | Miles de euros | |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| | 31/12/19 (régimen general) | 31/12/20 (régimen general) |
| Impuesto corriente | 6 | (3) |
| Impuesto diferido | (3) | (3) |
| Ajustes de ejercicios anteriores y otros | (4) | (4) |
| Total gasto por impuesto | (1) | (10) |

13.5 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

Reclamaciones administrativas sobre inspecciones finalizadas

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

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

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

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

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

La Sociedad Dominante recibió resolución desestimatoria con fecha 4 de marzo de 2021. Se dispone de un plazo de dos meses para la presentación del correspondiente recurso contencioso-administrativo, al cual se atenderá para que la Audiencia Nacional pueda pronunciarse sobre el asunto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad Dominante recibió resolución desestimatoria con fecha 4 de marzo de 2021. Se dispone de un plazo de dos meses para la presentación del correspondiente recurso contencioso-administrativo, al cual se atenderá para que la Audiencia Nacional pueda pronunciarse sobre el asunto.

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

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad Dominante tiene sujetos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos 4 ejercicios fiscales. Además, cabe mencionar que, en julio de 2018, la Sociedad Dominante presentó rectificaciones de las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2013, 2014, 2015 y 2016; por tanto, la prescripción de estas declaraciones se interrumpió y volvió a iniciarse el correspondiente cómputo de cuatro años.

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

Como consecuencia de las inspecciones finalizadas, así como de las eventuales inspecciones que pudieran realizarse de los ejercicios abiertos a inspección por parte de las autoridades fiscales, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente, no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, los administradores de la Sociedad Dominante estiman que han realizado las provisiones suficientes para cubrir los riesgos, que en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa al estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2020 adjunto.

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

Garantías comprometidas

Al 31 de diciembre de 2020 el Grupo tiene constituidas garantías hipotecarias a Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. por importe de 109.250 miles de euros (véanse Notas 5, 6 y 12.1) y, adicionalmente, el Grupo constituyó en el mes de diciembre de 2017 prendas de primer rango a las mencionadas entidades financieras sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler y sobre la totalidad de las acciones de la sociedad del Grupo Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal).

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

15. Moneda extranjera

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

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
| Instrumentos de patrimonio | 320 | 284 |
| Otras inversiones financieras | 1.691 | 144 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 222 | 1.627 |

16. Ingresos y gastos

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|--------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
| Cifra de negocios inmobiliaria: | | |
| Ingresos y servicios inmobiliarios (Nota 7) | 7.823 | 5.075 |
| | 7.823 | 5.075 |

16.2 Ingresos y gastos financieros

a. Ingresos financieros:

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|------------------------|----------------|------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
| Intereses con terceros | 69 | 4 |
| | 69 | 4 |

b. Gastos financieros:

El detalle de este epígrafe estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---------------------------------|----------------|--------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
| Por deudas con terceros: | | |
| Gastos financieros (Nota 12.1) | 2.101 | 2.093 |
| | 2.101 | 2.093 |

El importe total de la deuda con entidades de crédito a valor nominal al 31 de diciembre de 2020 asciende a 88.650 miles de euros. Los gastos financieros asociados a dicho préstamo registrados en la partida de gastos financieros por deudas con terceros han ascendido a 1.618 miles de euros en el ejercicio 2020 (1.644 miles de euros en el ejercicio 2019), habiéndose registrado, además,

458 miles de euros (451 miles de euros en el ejercicio 2019) en concepto de imputación al resultado de los gastos asociados a la apertura conforme al criterio del coste amortizado (véase Nota 12.1).

16.3 Gastos de personal

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|--------------------------------|----------------|--------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
| Sueldos, salarios y asimilados | 1.069 | 954 |
| Indemnizaciones | 126 | - |
| Seguridad Social | 141 | 156 |
| Otras cargas sociales | 4 | 4 |
| | 1.340 | 1.114 |

El número medio de personas empleadas por el Grupo en los ejercicios 2020 y 2019, distribuido por sexos y categorías, ha sido el siguiente:

| | Nº medio de personas empleadas | | | | | |
|------------------------------|--------------------------------|----------|-----------|------------|----------|-----------|
| | 31/12/2019 | | | 31/12/2020 | | |
| | Hombres | Mujeres | Total | Hombres | Mujeres | Total |
| Dirección | 1 | - | 1 | 1 | - | 1 |
| Administración | 3 | 5 | 8 | 3 | 7 | 10 |
| Producción | 2 | - | 2 | 2 | - | 2 |
| Nº medio de empleados | 6 | 5 | 11 | 6 | 7 | 13 |

El número de personas empleadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2020 y 2019, distribuido por categorías y por sexos ha sido el siguiente:

| | Nº de personas empleadas | | | | | |
|--|--------------------------|----------|-----------|------------|----------|-----------|
| | 31/12/2019 | | | 31/12/2020 | | |
| | Hombres | Mujeres | Total | Hombres | Mujeres | Total |
| Dirección | 1 | - | 1 | 1 | - | 1 |
| Administración | 3 | 4 | 7 | 3 | 7 | 10 |
| Producción | 2 | - | 2 | 2 | - | 2 |
| Empleados al cierre del ejercicio | 6 | 4 | 10 | 6 | 7 | 13 |

Durante los ejercicios 2020 y 2019 el Grupo no ha mantenido dentro de su plantilla a ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

Al 31 de diciembre de 2020 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estaba compuesto por 2 mujeres y 3 hombres.

16.4 Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---------------------------------------|----------------|--------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
| Otros gastos de gestión corriente | 3.659 | 2.678 |
| Deterioro por operaciones comerciales | 20 | - |
| | 3.679 | 2.678 |

La disminución producida en el ejercicio 2020 se debe principalmente a los gastos no recurrentes incurridos por la Sociedad Dominante durante el ejercicio 2019 debidos a su salida al BME Growth y a la comisión por intermediación por el alquiler del inmueble sitio en la calle Serrano, 88, asumida por la Sociedad Dominante también en el ejercicio 2019.

Durante los ejercicios 2020 y 2019, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión que se encuentran contabilizados dentro del epígrafe "Otros gastos de explotación" del estado del resultado integral consolidado han sido los siguientes:

| Servicios Facturados | Miles de Euros | |
|-----------------------------------|----------------|------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
| Servicios de auditoría | 68 | 69 |
| Otros servicios | 145 | 120 |
| Otros servicios de verificación | 50 | 7 |
| Total servicios facturados | 263 | 196 |

17. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Los miembros del Equipo de Dirección de la Sociedad Dominante tienen la consideración de partes vinculadas, por lo que la remuneración de los mismos durante los ejercicios 2020 y 2019 se recoge en la Nota 17.3.

17.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, cuyos efectos no han sido eliminados durante el proceso de consolidación, durante los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

| | Miles de euros | | | |
|---|--|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| | 31/12/2019 | | 31/12/2020 | |
| | Ingresos por prestación de servicios y ventas de inmuebles | Otros Gastos de Explotación | Ingresos por prestación de servicios | Otros Gastos de Explotación |
| Sociedades vinculadas: | | | | |
| Thinkproject Iberia, S.L. | 12 | (3) | 12 | (10) |
| Ballota Corp, S.L.U. | 4 | (40) | - | (40) |
| El Pescante Bajo, S.L. | 10 | - | 9 | - |
| The Flower Power Negocios, S.L. | - | (17) | - | (6) |
| Accionistas: | | | | |
| Luis Fernández-Ordás Abarca | 2 | - | - | - |
| Javier Fernández-Ordás Abarca | 6 | - | 7 | - |
| María del Carmen Fernández-Ordás Abarca | 45 | - | 4 | - |
| María Cristina Fernández-Ordás Abarca | 31 | - | 22 | - |
| | 110 | (60) | 54 | (56) |

17.2 Saldos con vinculadas

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

| | Miles de Euros | | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| | 31/12/2019 | | 31/12/2020 | |
| | Cuentas por cobrar a corto plazo | Cuentas a pagar a corto plazo | Cuentas por cobrar a corto plazo | Cuentas a pagar a corto plazo |
| Sociedades vinculadas: | | | | |
| Ballota Corp, S.L.U. | 2 | - | - | - |
| Thinkproject Iberia, S.L. | - | - | - | 1 |
| Accionistas: | | | | |
| Luis Fernández-Ordás Abarca | 3 | - | - | - |
| María Cristina Fernández-Ordás Abarca | 9 | - | - | - |
| | 14 | - | - | 1 |

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

El total devengado por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, durante los ejercicios 2020 y 2019 ha ascendido a 562 miles de euros y 760 miles de euros, respectivamente, en concepto de retribución por las funciones de consejero, alta dirección y otros servicios.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 ni la Sociedad Dominante ni las sociedades dependientes han concedido importe alguno en concepto de anticipos y créditos a los administradores ni han asumido

obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida por cuenta de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, y no se han satisfecho primas de seguro por responsabilidad de los administradores.

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

Durante el ejercicio 2020, ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ni las personas vinculadas a los mismos según se define en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital han mantenido participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante que no sean del Grupo o asociadas, así como tampoco han ostentado cargos ni han llevado a cabo actividades por cuenta propia o ajena en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante.

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

Por otra parte, durante los ejercicios 2020 y 2019 ninguna sociedad del Grupo ha realizado con los administradores operaciones ajenas al tráfico ordinario de su actividad ni operaciones en condiciones distintas a las habituales del mercado que no se hayan informado en esta memoria.

18. Información sobre política medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por lo que respecta a las posibles contingencias que en dicha materia pudieran producirse, los administradores de la Sociedad Dominante consideran que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad suscritas, no teniendo por tanto constituida provisión alguna por este concepto en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

19. Información por segmentos

19.1 Criterios de segmentación

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

Segmentos principales o de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre de los ejercicios 2020 y 2019; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2020 el Grupo centró sus actividades principalmente en dos líneas de negocio, la inmobiliaria y servicios tecnológicos e inversión (Otros) que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a su segmento principal.

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

19.2 Información de segmentos principales

| | Miles de euros | | | | | |
|--|----------------|-----------------|---------------|--------------|----------------|-----------------|
| | Inmobiliaria | | Otros | | Total | |
| | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
| Ingresos: | | | | | | |
| Ventas y otros ingresos de explotación | 8.551 | 5.593 | - | - | 8.551 | 5.593 |
| Total ingresos | 8.551 | 5.593 | - | - | 8.551 | 5.593 |
| Resultados: | | | | | | |
| Ingresos financieros | 69 | 4 | - | - | 69 | 4 |
| Gastos financieros | (2.101) | (2.091) | - | (2) | (2.101) | (2.093) |
| Pérdida neta por deterioro de activos | 7.028 | (7.753) | - | - | 7.028 | (7.753) |
| Resultado de entidades valoradas por el método participación | - | - | 282 | 233 | 282 | 233 |
| Resultado antes de Impuestos | 4.642 | (12.103) | 180 | 175 | 4.822 | (11.928) |
| Impuestos | 7 | 7 | (6) | 3 | 1 | 10 |
| Resultado del segmento | 4.650 | (12.096) | 173 | 178 | 4.823 | (11.918) |
| Resultado atribuible a la Sociedad Dominante | 4.650 | (12.096) | 173 | 178 | 4.823 | (11.883) |
| Otra información: | | | | | | |
| Adiciones de activos fijos | 1.666 | 8.111 | - | - | 1.666 | 8.111 |
| Amortizaciones | (4.031) | (3.951) | - | - | (4.031) | (3.951) |
| Estado de situación financiera: | | | | | | |
| Activo- | | | | | | |
| Activos por segmentos | 135.822 | 130.359 | 9.897 | 926 | 145.719 | 131.285 |
| Participaciones en empresas asociadas | - | - | 468 | 431 | 468 | 431 |
| Activo total consolidado | 135.822 | 130.359 | 10.365 | 1.357 | 146.187 | 131.716 |
| Pasivo- | | | | | | |
| Pasivos y patrimonio por segmentos | 135.822 | 130.359 | 10.365 | 1.357 | 146.187 | 131.716 |
| Pasivo y patrimonio neto total consolidado | 135.822 | 130.359 | 10.365 | 1.357 | 146.187 | 131.716 |

20. Exposición al riesgo

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en sus administradores, los cuales tienen establecidos los dispositivos necesarios para controlar, en función de la estructura y posición financiera del Grupo y de las variables económicas del entorno, la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez recurriendo en caso de necesidad a operaciones puntuales de cobertura, si bien en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 el Grupo no ha realizado operación alguna de este tipo.

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

Riesgo de mercado

El Grupo está expuesto al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, indirectamente, en la valoración de los activos del Grupo.

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes. Es por ello que,

al 31 de diciembre de 2020, la ocupación media de la cartera de activos es del 90%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 4,5 años.

Riesgo de crédito

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

En el ejercicio 2020 la concentración máxima de riesgo en un cliente es del 58,24% de los ingresos por arrendamiento y todos los contratos contemplan el pago anticipado de la renta del mes corriente.

Derivado del efecto de la pandemia, el Grupo ha llegado a determinados acuerdos con sus principales clientes para diferir el pago de la renta de determinados inmuebles, incluyendo también bonificaciones (véase Nota 7). Tras dichos acuerdos no se han producido retrasos ni impagos relevantes.

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

El movimiento producido en el deterioro de créditos en el ejercicio 2020 ha sido el siguiente:

| | Miles de euros | | |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| | Saldo al 31/12/2019 | Adiciones /retiros | Saldo al 31/12/2020 |
| Deterioro de créditos comerciales | 562 | - | 562 |

Riesgo de tipo de interés

El Grupo está expuesto, en relación con su tesorería y activos líquidos equivalentes, así como con su deuda financiera, a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto adverso en sus resultados y flujos de caja, por lo que con fecha 22 de diciembre de 2017, en el marco de una operación de financiación la Sociedad Dominante 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 contratado respectivamente (véase Nota 12).

Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, éste se concentra principalmente en las inversiones financieras a largo plazo, depósitos a corto plazo y cuenta corriente denominados en dólares estadounidenses y que son gestionados por Safra Sarrasin y por Citibank. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que este riesgo no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

Riesgo de liquidez

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

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo refleja un fondo de maniobra positivo de 6.956 miles de euros.

Adicionalmente, el riesgo de liquidez tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de la actividad del Grupo; y (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos del Grupo.

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2020, existe tesorería no disponible sin autorización de las entidades financieras que han prestado la financiación de la Sociedad Dominante por importe de 3.000 miles de euros.

Información cuantitativa

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad Dominante 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.

La Sociedad Dominante contrató en el mes de diciembre de 2017 con las entidades bancarias Banca March y Caixabank instrumentos financieros derivados opciones CAP de tipo de interés, por importes de 32.000.000 y 44.000.000 euros de valor nominal respectivamente, para cubrir el contrato de financiación descrito en la Nota 12.

Riesgos asociados a la crisis sanitaria derivada del COVID-19

Tal y como se describe en la Nota 2.9, los administradores y la Dirección de la Sociedad realizan evaluaciones periódicas de la situación conforme a la información disponible. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos y actuaciones:

Riesgo de liquidez

La situación general de los mercados ha provocado un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito.

En este sentido, los administradores y la Dirección del Grupo están llevando a cabo un seguimiento de la posición de tesorería y han puesto en marcha planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, entre los que se encuentran la reducción de costes de estructura y la revisión de los planes de inversión, priorizando la ejecución de inversiones en los activos ya iniciadas que cuentan ya con contratos de arrendamiento establecidos (Serrano 88, véase Nota 6). Hasta el momento no se ha identificado ninguna situación que indique riesgo sustancial de tensiones de liquidez y la Sociedad dispone de una posición sólida de caja y un fondo de maniobra positivo al cierre del ejercicio 2020 como se ha mencionado más arriba. El Grupo no afronta ningún vencimiento relevante de deuda hasta finales de 2022.

Riesgo de crédito y de operaciones

En el contexto de la pandemia, el Grupo ha llegado a acuerdos individualizados con algunos de sus arrendatarios para atender a sus necesidades derivadas de la extraordinaria situación de crisis originada por la prohibición de determinadas actividades económicas durante el Estado de Alarma y la contracción de su actividad producida en los meses siguientes. En este sentido, se han negociado sistemas de diferimiento o bonificaciones en el pago de rentas (véase Nota 7). Tras la realización de estas negociaciones, no se han puesto de manifiesto retrasos ni impagos relevantes por parte de los clientes del Grupo.

Conforme a lo anterior, el Grupo ha evaluado la aplicación del enfoque simplificado de deterioro y riesgo de crédito, y teniendo en consideración, además de, los factores diferenciales de su cartera de inquilinos, las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, ha concluido que el incremento del riesgo de crédito de sus clientes no se ha visto afectado significativamente.

Tal y como se indica en la memoria consolidada, el deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo no era significativo, teniendo en cuenta que el riesgo de fallido era muy bajo y que el Grupo dispone de las fianzas entregadas por los inquilinos como garantía de su crédito.

En relación con sus restantes activos financieros expuestos a riesgo de crédito, correspondientes fundamentalmente a créditos a entidades asociadas y terceros, los Administradores han evaluado que no se ha producido un incremento significativo de dicho riesgo, considerando las medidas acordadas en su caso con los prestatarios y la expectativa a largo plazo basada sobre todo en la experiencia histórica con dichas entidades que permiten estimar que el riesgo de crédito durante la vida esperada del activo financiero se mantiene en línea con el ejercicio anterior.

No obstante lo anterior, el Grupo monitoriza constantemente la evolución del citado riesgo de crédito.

Riesgo de continuidad (going concern)

Teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, los administradores de la Sociedad Dominante consideran que la conclusión sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento sigue siendo válida.

Por último, el Grupo ha establecido grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto en las mismas, para garantizar por un lado la salud y la seguridad de empleados, así como la continuidad de la actividad y los servicios prestados a los clientes.

Provisiones no corrientes y corrientes

Al 31 de diciembre de 2020 los saldos de estos epígrafes, así como el movimiento habido durante el ejercicio 2020 son los siguientes:

| | Miles de Euros | | |
|---------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|
| | Saldo al 31/12/2019 | Aplicaciones a su finalidad | Saldo al 31/12/2020 |
| Provisiones no corrientes | 822 | (655) | 157 |

Las aplicaciones habidas durante el ejercicio 2020 en la partida "Provisiones no corrientes" se corresponden a las obligaciones que asumió el Grupo por la venta de acciones y participaciones de las sociedades comercializadoras de carburante, relativas a la adecuación de las estaciones de servicio a la normativa medioambiental vigente en el momento de la venta, y otras obligaciones asumidas por el Grupo frente al comprador.

Asimismo, la Sociedad Dominante ha procedido a aplicar una provisión por Inspección Impuesto de Sociedades del ejercicio 2012.

Información cuantitativa

Al 31 de diciembre de 2020 el Grupo no tiene ninguna cuenta por cobrar garantizada mediante seguros de crédito. Adicionalmente, los préstamos y líneas de crédito concedidos por entidades financieras devengan un tipo de interés variable.

21. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, no han acontecido hechos adicionales a los anteriores que deban ser mencionados en esta memoria consolidada.

Anexo I

Sociedades dependientes

A continuación, se presentan datos sobre las sociedades dependientes de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2020:

| Sociedad | Domicilio | Actividad | % Participación efectivo | % Derechos de Voto Controlados | Miles de Euros | | | |
|-----------------------------------|-----------|---------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------|-----------------|-------------------------------------|
| | | | | | Datos de la Entidad Participada (c) | | | |
| | | | | | Activos | Pasivos | Patrimonio Neto | Beneficio / (Pérdida) del Ejercicio |
| Corporación Mercantil, S.A.U. (a) | Madrid | Sociedad de cartera | 100% | 100% | 2.668 | 26 | 2.642 | (9) |
| ProjectCenter, LLC. (b) | Madrid | Tecnología | 49% | 49% | 100 | 23 | 77 | 10 |
| thinkproject Iberia, S.L. (b) | Madrid | Tecnología | 49% | 49% | 1.665 | 981 | 684 | 466 |

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

Anexo II

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

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

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

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

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

| | Miles de Euros | | |
|--|----------------|----------------|----------------|
| | Ejercicio 2018 | Ejercicio 2019 | Ejercicio 2020 |
| Reserva legal | - | - | - |
| Otras reservas | 41.128 | 817 | 1.116 |
| Remanente | - | - | - |
| Acciones y participaciones en patrimonio propias | - | 2.075 | -22 |
| | 41.128 | 2.892 | 1.094 |

- 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.

El resultado del ejercicio 2020 no puede dar lugar a distribución de dividendos alguna, en la medida en que el resultado de la Sociedad Dominante ha sido negativo.



| | Fecha de aprobación Junta General de Accionistas | Procedente de rentas sujetas al tipo del 0% (miles de euros) | Procedente de rentas sujetas al tipo del 19% (miles de euros) |
|---|--|--|---|
| Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018 | 04/04/2019 | 3.511 | - |
| Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019 | 05/05/2020 | 4.466 | - |

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

No es de aplicación.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores. Con fecha 4 de abril de 2019, se acuerda y aprueba en Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2018 por importe bruto de 3.511 miles de euros. Asimismo, con fecha 5 de mayo de 2020, se acuerda en Junta General de Accionistas de la Sociedad, la distribución del dividendo del ejercicio 2019 por importe bruto de 4.466 miles de euros.

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

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

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

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

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

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

| Inmueble y localización | Valor neto contable |
|--|---------------------|
| Edificio Calle Serrano, 88, Madrid. | 32.721 |
| Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid. | 26.400 |
| Local comercial planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid. | 1.867 |
| Edificio Calle Goya 24, Madrid. | 4.141 |
| Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid. | 23.100 |
| Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid. | 26.800 |
| Total | 115.029 |

El valor de mercado de las tasaciones realizadas por terceros independientes a 30 de noviembre de 2020 asciende a 136 millones de euros (141 millones de euros en el ejercicio 2019) (véase Nota 6).

El balance a efectos SOCIMI de Torimbia Socimi, S.A. cumple con los requisitos mínimos del 80% de inversión.

- 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.

Torimbía Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2020

A continuación, se presentan los datos y hechos más relevantes del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, de forma que pueda apreciarse la situación del Grupo y la evolución de su negocio, así como los riesgos y perspectivas futuras previsibles.

Financiación

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

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

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad Dominante ha procedido a amortizar 950 miles de euros de principal.

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

Entorno económico y financiero

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, motivó que el brote vírico fuera calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo y que el Gobierno de España decretara el Estado de Alarma para atender la crisis sanitaria el 14 de marzo de 2020 y que desde entonces haya habido sucesivas prórrogas, estando la última vigente desde el 9 de noviembre de 2020 hasta el 9 de mayo de 2021.

La crisis derivada de la aparición del COVID-19 ha afectado significativamente a la economía global y en particular en la economía española. Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos, las consecuencias para la actividad económica, incluida la actividad inmobiliaria, 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.

La crisis derivada de la aparición del COVID-19 ha supuesto una importante contracción de la economía global durante el ejercicio 2020 y una importante caída de PIB en Europa, y en particular, en los mercados.

A fecha actual, la gran mayoría de los países han comenzado la vacunación de la población contra el COVID-19, con lo que todos los organismos internacionales estiman que la economía global comience a recuperarse paulatinamente durante los ejercicios siguientes, si bien no se puede determinar con fiabilidad la velocidad de la recuperación en cada país y región.

A continuación, se detalla determinada información que pretende clarificar la situación del Grupo, a 31 de diciembre de 2020:

Evolución previsible del Grupo

La actividad principal del Grupo la constituyen los alquileres de inmuebles en la ciudad de Madrid. En el contexto de la pandemia, la Sociedad Dominante ha llegado a acuerdos individualizados con algunos de sus arrendatarios para atender a sus necesidades derivadas de la extraordinaria situación de crisis

originada por la prohibición de determinadas actividades económicas durante el Estado de Alarma. En este sentido, se han negociado sistemas de diferimiento o bonificaciones en el pago de rentas. Tras la realización de estas negociaciones, no se han puesto de manifiesto retrasos ni impagos relevantes por parte de los clientes de la Sociedad Dominante.

Cabe mencionar especialmente la gestión realizada en el inmueble sito en la calle Serrano, 88. La Sociedad Dominante está finalizando la reforma integral de dicho inmueble, llevada a cabo durante los ejercicios 2019 y 2020 y ha procedido a la ocupación de todas las plantas de oficinas y de garaje por parte de un nuevo inquilino en el mes de diciembre de 2020.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos futuros que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias a medio y largo plazo.

Actividades en materia de Investigación y Desarrollo

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

Información sobre el nivel de riesgo

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

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

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

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

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

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

Instrumentos financieros

La Sociedad Dominante, 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 Dominante tiene la gran parte 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 58,24%.

Crisis Sanitaria COVID-19

En este contexto de incertidumbre, los administradores y la Dirección del Grupo realizan evaluaciones periódicas de la situación conforme a la información disponible. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos y actuaciones:

- La situación general de los mercados ha provocado un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, los administradores y la Dirección del Grupo están llevando a cabo un seguimiento de la posición de tesorería y han puesto en marcha planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez. Hasta el momento no se ha identificado ninguna situación que indique riesgo sustancial de tensiones de liquidez y la Sociedad dispone de una posición sólida de caja.
- En el contexto de la pandemia, la Sociedad Dominante ha llegado a acuerdos individualizados con algunos de sus arrendatarios para atender a sus necesidades derivadas de la extraordinaria situación de crisis originada por la prohibición de determinadas actividades económicas durante el Estado de Alarma. En este sentido, se han negociado sistemas de diferimiento o bonificaciones en el pago de rentas. Tras la realización de estas negociaciones, no se han puesto de manifiesto retrasos ni impagos relevantes por parte de los clientes de la Sociedad Dominante.
- Por último, el Grupo ha establecido grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto en las mismas, para garantizar por un lado la salud y la seguridad de empleados, así como la continuidad de la actividad y los servicios prestados a los clientes.

Información medioambiental

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

La Sociedad Dominante, 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.

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

Acciones propias

El Grupo posee al 31 de diciembre de 2020 participaciones propias por un importe de 6.935 miles de euros, como consecuencia de la autocartera que poseen la Sociedad Dominante y Corporación Mercantil, S.A. según el detalle el siguiente:

| Participaciones en la Sociedad Dominante | Nº de Participaciones | Miles de Euros | |
|--|-----------------------|----------------|--------------|
| | | Valor Nominal | Importe |
| Torimbía Socimi, S.A. | 199.103 | 597 | 5.619 |
| Corporación Mercantil, S.A.U. | 46.584 | 140 | 1.316 |
| | 244.902 | 737 | 6.935 |

Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

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

| | Miles de Euros |
|---|----------------|
| Resultado del ejercicio: | (7.840) |
| Distribución: | |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | (7.840) |

Período medio de pago a proveedores

El período medio de pago a proveedores y acreedores varios del Grupo se encuentran dentro de los límites marcados por la ley durante el ejercicio 2020.

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

Información sobre personal

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

Hechos posteriores al cierre

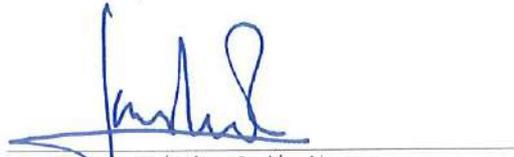
Con posterioridad al cierre del ejercicio 2020 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas no han acontecido hechos adicionales que deban ser mencionados en esta memoria consolidada.

Información no Financiera y de Diversidad

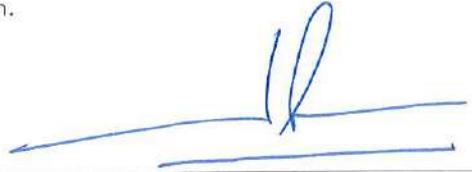
En relación con la Ley 11/2018, de 28 de diciembre, por la que se modifica el Código de Comercio, el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en materia de información no financiera y diversidad, Torimbía Socimi, S.A. no tiene obligación de elaborar el estado de la "Información no financiera y de diversidad" que contempla la mencionada Ley.

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

Las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, Torimbia Socimi, S.A., en su sesión celebrada el 16 de marzo de 2021 con vistas a su verificación por los auditores, y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas, habiendo visado todas las hojas el secretario en señal de identificación.



D. Javier Fernández-Ordás Abarca
Presidente



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



D. José Luis Gómez González
Consejero



Dña. María del Carmen Fernández-Ordás
Abarca
Consejera



Dña. María Cristina Fernández-Ordás Abarca
Consejera



Dña. María José Zueco Peña
Secretaria del Consejo no consejero