

Torre Marenstrum, S.L.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales Abreviadas
al 31 de diciembre de 2018

Informe de auditoría de cuentas anuales abreviadas emitido por un auditor independiente

A los socios de Torre Marenostrom, S.L.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Torre Marenostrom, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad posee activos inmobiliarios, los cuales están registrados en el epígrafe de “Inversiones inmobiliarias” por importe de 47.777 miles de euros, que representan el 96% del total activo. Se detalla información sobre los elementos incluidos en dicho epígrafe en las notas 4.a) y 5 de la memoria abreviada adjunta.

Tal y como se indica en la nota 4.a), dichos inmuebles se someten a pruebas de pérdidas por deterioro. Para obtener el valor recuperable de dichos activos, la Sociedad obtiene el valor razonable mediante tasaciones realizadas por un experto independiente.

La metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es principalmente el descuento de flujos de caja, de conformidad con la práctica habitual de mercado. Dichas valoraciones se basan en una serie de juicios y estimaciones significativas.

Por ello, nos hemos centrado en esta área debido a la importancia relativa de dicho epígrafe sobre el total de activos de la Sociedad y los juicios significativos requeridos por parte de la Dirección. Cambios en estos supuestos podrían conducir a una variación relevante en el valor recuperable de dichos activos y su respectivo impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

A efectos de validar su importe en libros antes de considerar cualquier pérdida por deterioro, hemos comprobado las amortizaciones anuales de las inversiones inmobiliarias, observando que las mismas se calculan de acuerdo con el método lineal a lo largo de su vida útil, sin detectar incidencias significativas.

Hemos obtenido la valoración de dicho activo realizada al cierre del ejercicio por expertos independientes, y hemos evaluado los requisitos de competencia e independencia de los mismos, sin encontrar excepciones.

Hemos determinado que la valoración ha sido realizada de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) comprendidas en el llamado “Red Book” - Manual de Valoraciones. Para ello, hemos mantenido reuniones con el tasador conjuntamente con nuestros expertos internos, comprobando para dicha valoración los cálculos utilizados, la rentabilidad final, la duración de los contratos de alquiler, el tipo y antigüedad de los inmuebles, la ubicación del mismo y la tasa de ocupación, así como la tasa de descuento utilizada. Asimismo, hemos comprobado a través de la escritura de compraventa las especificaciones técnicas utilizadas por los expertos independientes a la hora de determinar el valor razonable de dichos activos con su escritura de compraventa.

Por último, hemos comprobado los desgloses correspondientes en las notas 4.a) y 5 de las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

Consideramos que hemos obtenido suficiente evidencia de auditoría a lo largo de nuestro trabajo para corroborar la razonabilidad del valor en libros de las inversiones inmobiliarias.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas.

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 abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

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

Nos comunicamos con los administradores de la entidad 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 entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

José M Solé Farré (05565)

16 de abril de 2019

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.

2019 Núm. 20/19/00198

96,00 EUR

IMPORT COL-LEGAL:

Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

Torre Marenostrom, S.L.

Cuentas Anuales Abreviadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2018,
junto con el
Informe de Auditoría

TORRE MARENOSTRUM, S.L.
BALANCE ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.18	31.12.17	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.18	31.12.17
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inversiones inmobiliarias-	Nota 5	47.777.058	49.325.103	Total fondos propios		16.675.970	16.182.462
Inversiones financieras no corrientes	Nota 7	849.894	849.894	Capital		5.333.982	5.333.982
Activos por impuesto diferido	Nota 11	588.489	641.541	Prima de asunción		8.743.961	8.743.961
Total activo no corriente		49.215.441	50.816.538	Reserva legal		730.376	577.693
				Resultado del ejercicio-Beneficio		1.867.651	1.526.826
				Ajustes por cambios de valor		(986.856)	(1.016.243)
				Total patrimonio neto	Nota 9	15.689.114	15.166.219
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas no corrientes-			
				Deudas con entidades de crédito	Nota 10	30.277.794	32.221.932
				Derivados	Nota 8	221.413	87.181
				Otras deudas no corrientes	Nota 7	849.894	849.894
				Total pasivo no corriente		31.349.101	33.159.007
				PASIVO CORRIENTE:			
				Deudas corrientes-			
				Deudas con entidades de crédito	Nota 10	2.302.622	2.228.106
				Derivados	Nota 8	271.160	260.961
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-			
				Proveedores		30.287	9.003
				Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	Nota 13	16.607	16.363
				Pasivo por impuesto corriente	Nota 11	211.795	166.997
				Otras deudas con Administraciones Públicas	Nota 11	262.686	265.954
				Total pasivo corriente		2.823.997	2.686.423
ACTIVO CORRIENTE:				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		49.862.212	51.011.649
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-							
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		20.647	17.224				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		20.647	17.224				
Total activo corriente		626.124	177.887				
		646.771	195.111				
TOTAL ACTIVO		49.862.212	51.011.649				

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance abreviado al 31 de diciembre de 2018.

TORRE MARENOSTRUM, S.L.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocio-	Nota 12	5.300.491	5.226.848
Otros gastos de explotación-	Nota 12	(274.746)	(243.171)
Servicios exteriores		(209.298)	(177.723)
Tributos		(65.448)	(65.448)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(1.548.045)	(1.715.447)
Resultado de explotación - Beneficio		3.477.700	3.268.230
Ingresos financieros	Nota 12	-	116
Gastos financieros	Nota 12	(814.308)	(882.224)
Variación de valor de instrumentos financieros	Nota 12	(184.726)	(361.889)
Resultado financiero - (Pérdida)		(999.034)	(1.243.997)
Resultado antes de impuestos - Beneficio		2.478.666	2.024.233
Impuestos sobre beneficios	Nota 11	(611.015)	(497.407)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas-Beneficio		1.867.651	1.526.826
Resultado del ejercicio - Beneficio		1.867.651	1.526.826

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

TORRE MARENOSTRUM, S.L.

**ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

A) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	1.867.651	1.526.826
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
Por cobertura de flujos de efectivo	(133.577)	(333.864)
Efecto impositivo	33.394	83.466
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)	(100.183)	(250.398)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Por cobertura de flujos de efectivo	172.760	361.952
Efecto impositivo	(43.190)	(90.488)
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)	129.570	271.464
Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)	1.897.038	1.547.892

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

TORRE MARENOSTRUM, S.L.
ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Euros)

	Notas de la Memoria	Capital suscrito	Prima de asunción	Reserva legal	Resultado del ejercicio	Total Fondos Propios	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
Saldo final a 31 de diciembre de 2016	Nota 9	5.333.982	11.309.013	473.810	1.038.831	18.155.636	(1.037.309)	17.118.327
Distribución del resultado		-	-	103.883	(1.038.831)	(934.948)	-	(934.948)
Distribución de dividendos extraordinarios		-	(2.565.052)	-	-	(2.565.052)	-	(2.565.052)
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	1.526.826	1.526.826	21.066	1.547.892
Saldo final a 31 de diciembre de 2017	Nota 9	5.333.982	8.743.961	577.693	1.526.826	16.182.462	(1.016.243)	15.166.219
Distribución del resultado		-	-	152.683	(152.683)	-	-	-
Distribución de dividendos		-	-	-	(1.374.143)	(1.374.143)	-	(1.374.143)
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	1.867.651	1.867.651	29.387	1.897.038
Saldo final a 31 de diciembre de 2018	Nota 9	5.333.982	8.743.961	730.376	1.867.651	16.675.970	(986.854)	15.689.114

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

Torre Marenstrum, S.L.

Memoria abreviada correspondiente
al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2018

1. Actividad de la Sociedad

Torre Marenstrum, S.L. (en adelante, la Sociedad) fue constituida el 20 de diciembre de 2001. Su domicilio social se encuentra en Avenida Diagonal, 532 de Barcelona.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición, y tenencia, por cualquier título jurídico, de la propiedad u otros derechos de disfrute sobre todo tipo de bienes inmuebles.
- La explotación económica de todo tipo de inmuebles, en régimen de alquiler (o a través de cualquier otro sistema o título jurídico que procure su aprovechamiento económico).
- La explotación económica de propiedad intelectual o industrial relacionada con los bienes inmuebles sobre los que la Sociedad ostente derechos.
- La prestación de asesoramiento y de servicios de gestión para terceros en relación con la promoción, construcción, rehabilitación y ampliación de inmuebles, así como la realización de operaciones con los mismos que supongan su explotación económica.

Todo ello limitado a la promoción y explotación del denominado "Edificio Torre del Gas", que se ubica en Barcelona, en las fincas situadas en la manzana delimitada por las calles Doctor Aiguader y Balboa, por el Pasaje Salvat Papasseit y por la Avenida de Germeño. Dicho inmueble entró en explotación con fecha 1 de marzo de 2006 con un contrato con Naturgy Energy Group, S.A., como único arrendatario (Nota 6).

La Sociedad podrá, también, desarrollar dichas actividades total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

La Sociedad está integrada en el Grupo Colonial cuya Sociedad Dominante es Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., con domicilio social en Avenida Diagonal 532 de Barcelona, siendo esta sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas de Grupo Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2017 fueron aprobadas en la Junta General de Accionistas celebrada el 24 de mayo de 2018 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.



5

2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviada se han formulado por los Administradores Mancomunados de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007 junto con los Real Decretos 1159/2010 y 602/2016 por el que se modifican determinados aspectos del PGC y sus adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2018 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por Administradores Mancomunados de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Por su parte, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2017 fueron aprobadas el 29 de junio de 2018 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores Mancomunados han formulado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

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

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores Mancomunados de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- Las pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias que se derivan como consecuencia del menor o mayor valor obtenido de las valoraciones inmobiliarias efectuadas por expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos (Nota 5).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2018 de acuerdo con los métodos descritos en la Nota 4-a.

- La estimación de la recuperación de los créditos fiscales por impuestos diferidos de activo registrados en el balance abreviado (Notas 4-h y 11).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros derivados (Nota 8).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

e) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio 2018 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2017.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, todas ellas abreviadas, 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 abreviada.

g) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2017.

h) Situación financiera

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 2.177.226 euros (2.491.312 euros en 2017). Sin embargo, el presupuesto de tesorería del ejercicio 2019 contempla la generación de recursos suficientes para atender todos los compromisos con vencimiento en el corto plazo.

i) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales abreviadas se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.



3. Distribución del resultado

La propuesta de distribución de resultado del ejercicio 2018 formulada por los Administradores Mancomunados de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Socios, es la siguiente:

	Euros
Bases de reparto:	
Beneficio del ejercicio	1.867.651
	1.867.651
Distribución:	
Reserva legal	186.765
Reservas	1.680.886
	1.867.651

4. Normas de registro y valoración

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

a) *Inversiones Inmobiliarias*

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance abreviado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se *capitalizan* como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se incurrían.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Inmuebles:	
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	10 a 15

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes, y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. El valor de mercado se determina, periódicamente, tomando como valores de referencia la valoración realizada por un experto independiente (Jones Lang LaSalle), de forma que al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados efectuados, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad durante los ejercicios 2018 y 2017 es el Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow, en adelante, "DCF").

Se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc.

Por lo que respecta a los incrementos del IPC, por lo general, se adoptan las previsiones generalmente aceptadas.

Dado que el valorador no sabe con certeza si se van a producir periodos de desocupación en el futuro, ni su duración, elaboran su previsión basándose en la calidad y ubicación del edificio, y generalmente adoptan un periodo de arrendamiento medio si no disponen de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración.

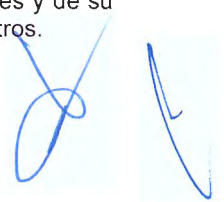
La rentabilidad final o índice de capitalización final (Terminal Capitalization Rate, en adelante "TCR") adoptado se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler que previsiblemente se mantendrán y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis.

Por lo que respecta a los tipos de descuento aceptables, continuamente se mantienen conversaciones con diversas instituciones para conocer su actitud frente a distintos tipos de inversiones. Este consenso generalizado, junto con los datos de ventas habidas y las predicciones del mercado respecto de las oscilaciones en los tipos de descuento, sirven a los valoradores como punto de partida para determinar el tipo de descuento adecuado en cada caso.

El inmueble se ha valorado de forma individual, considerando el contrato de arrendamiento vigente al cierre del ejercicio. En el caso de existir superficies no alquiladas, éstas han sido valoradas en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen principalmente, del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación, de la calidad técnica del activo, así como del tipo de inquilino y grado de ocupación, entre otros.



La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus activos registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance abreviado:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Diciembre 2018	104.760.000	4.837.676	(4.428.657)
Diciembre 2017	100.410.000	4.759.800	(4.347.610)

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2018 y 2017 derivados del alquiler de dicho inmueble de inversión han ascendido a 5.300.491 y 5.226.848 euros, respectivamente (Nota 12), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Asimismo, la mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad, como consecuencia de la explotación de sus activos, son repercutidos al único arrendatario del inmueble.

b) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el arrendamiento de la Sociedad tiene el tratamiento de arrendamiento operativo.

Arrendamiento operativo -

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

c) Instrumentos financieros

Activos financieros-

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

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

Valoración inicial -

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

Valoración posterior -

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

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. A 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen saldos deudores con riesgo de demora que no se encuentren adecuadamente provisionados.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros-

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

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

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, la Sociedad da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio.

La Sociedad considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiere al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Instrumentos financieros derivados-

La Sociedad utiliza un instrumento financiero derivado (swap) para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. El instrumento financiero derivado, que ha sido designado de cobertura, se ha contabilizado a valor razonable siendo éste el valor de mercado para instrumentos cotizados o en el caso de instrumentos no cotizados, valoraciones basadas en modelos de valoración de opciones o flujos de caja descontados. Dicho instrumento de cobertura cumple con las obligaciones contractuales requeridas en el préstamo hipotecario que tiene contratado la Sociedad (Nota 10).

A efectos de reconocimiento contable, se ha utilizado el siguiente criterio:

- Coberturas de flujos de caja: las variaciones positivas o negativas de la valoración en la parte eficiente de las operaciones con tratamiento de contabilización de cobertura se imputan, netas de impuestos, directamente en el Patrimonio Neto de la Sociedad hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Las posibles diferencias positivas o negativas de la valoración de la parte ineficiente se reconocen, en caso de existir, directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Los Administradores Mancomunados de la Sociedad han estimado la consideración del riesgo de crédito en la valoración de la cartera de derivados (Nota 8).

La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando un instrumento de cobertura llega a vencimiento, es vendido o ejercido, o bien no cualifica contablemente para la cobertura. Todo beneficio o pérdida acumulada realizada sobre el instrumento de cobertura contabilizado en el Patrimonio Neto de la Sociedad se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en Patrimonio Neto se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio.

d) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, 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 no corrientes 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.

e) Efectivo y medios equivalentes

Se incluyen en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o mercado, el menor.



Adicionalmente, se considera como medio equivalente al efectivo una inversión financiera que puede ser fácilmente convertible en una cantidad determinada de efectivo y no está sujeta a un riesgo significativo de cambios en su lugar.

f) Corriente/no corriente

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

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

g) Provisiones y pasivos contingentes

Los Administradores Mancomunados de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencian entre:

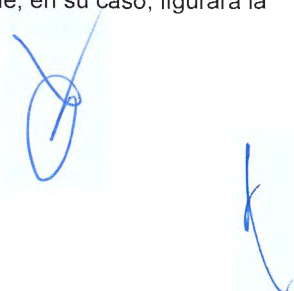
- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como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

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

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

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

La Sociedad no tiene ningún pasivo contingente ni provisiones al cierre del ejercicio.



h) Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

i) Ingresos y gastos

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

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

j) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

k) Costes repercutidos a arrendatarios

La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en los ejercicios 2018 y 2017 ascendió a 556.576 y 567.748 euros, respectivamente, y se presentan minorando de los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

En este sentido, los gastos directos de operaciones netos de repercusión a los arrendatarios relacionados con propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante los ejercicios 2018 y 2017, incluidos dentro del epígrafe "Otros gastos de explotación" (Nota 12) de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, han ascendido a 274.746 y 243.171 euros, respectivamente. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no han generado ingresos por rentas durante los ejercicios 2018 y 2017 no ha sido significativo.

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance abreviado en los ejercicios 2018 y 2017, ha sido el siguiente:

	Euros					
	Terrenos	Construcciones e instalaciones		Total		Total
	Coste	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	
Saldo a 31 de diciembre de 2016	22.958.404	58.121.008	(30.038.862)	81.079.412	(30.038.862)	51.040.550
Adiciones / dotaciones	-	-	(1.715.447)	-	(1.715.447)	(1.715.447)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	22.958.404	58.121.008	(31.754.309)	81.079.412	(31.754.309)	49.325.103
Adiciones / dotaciones	-	-	(1.548.045)	-	(1.548.045)	(1.548.045)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	22.958.404	58.121.008	(33.302.354)	81.079.412	(33.302.354)	47.777.058

Con fecha 1 de marzo del 2006 entró en explotación el denominado "Edificio Torre del Gas", encontrándose arrendado, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, en su totalidad a la sociedad Naturgy Energy Group, S.A., socio de la Sociedad (Notas 1 y 9).

El inmueble ocupa una superficie total de 22.394 metros cuadrados sobre rasante y de 19.370 metros cuadrados bajo rasante.

El valor de mercado del inmueble a 31 de diciembre de 2018 y 2017 que asciende a 104.760.000 y 100.410.000 euros respectivamente, de acuerdo con la valoración realizada por un tercero experto independiente, es superior al valor neto contable (Nota 4-a).

Al cierre de los ejercicios 2018 la Sociedad tiene inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas que siguen en uso por importe de 20.552.565 euros (11.818.421 euros en 2017).

El "Edificio Torre del Gas" constituye la garantía hipotecaria del préstamo descrito en la Nota 10.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2018 y 2017, éstos se encuentran debidamente asegurados.

6. Arrendamientos

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad tiene un único contrato de arrendamiento operativo, cuyo vencimiento actual está fijado para el 1 de marzo de 2019, prorrogable por períodos de 3 años.

Con fecha 28 de febrero de 2019, la Sociedad ha firmado una novación modificativa y no extintiva del contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda entre la Sociedad y Naturgy Energy Group, S.A.

Mediante la novación se reduce el objeto de dicho arrendamiento con efectos 28 de febrero de 2019, excluyendo del mismo la Torre B o Zona Portaaviones. Adicionalmente, se modifica la duración del contrato, que finalizará el 31 de diciembre de 2019, y se fija la nueva renta mensual en 311.309,98 euros.

Las cuotas de arrendamiento de obligado cumplimiento de acuerdo con el actual contrato en vigor sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos anuales futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente son:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Euros	
	Valor Nominal	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Menos de un año	3.998.100	5.252.345
Entre uno y cinco años	-	875.390
Total	3.998.100	6.127.735

Dicho contrato de arrendamiento no establece el pago de cuotas contingentes.

Asimismo, cada quinquenio podrá hacerse una revisión extraordinaria de las cuotas de arrendamiento según valoración de las rentas de mercado en cada momento.

Los derechos pecuniarios del contrato están registrados en garantía del préstamo descrito en la Nota 10.

7. Inversiones financieras no corrientes

El epígrafe de "Inversiones financieras no corrientes" del balance abreviado a 31 de diciembre de 2018 y 2017 corresponde en su totalidad al depósito constituido a largo plazo en el INCASOL, de acuerdo con la legislación vigente, por la fianza cobrada al arrendatario del inmueble, que se encuentra registrada en el epígrafe "Otras deudas no corrientes" del balance abreviado.

8. Instrumentos financieros derivados

Objetivo de la política de gestión de riesgos -

La política de gestión de riesgos de Torre Marenostrum, S.L. está enfocada a los siguientes aspectos:

- Riesgo de tipo de interés: la Sociedad tiene contratada toda su deuda a tipos de interés variable y por tanto, indexada a la evolución de los tipos de interés de mercado (Nota 10). La política de gestión del riesgo del Grupo Colonial, al que pertenece la Sociedad, tiene por objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste

global de la deuda. Para conseguir este objetivo la Sociedad tiene contratado un instrumento de cobertura de tipo de interés. A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad presenta una ratio de cobertura del 80% respectivamente.

- Riesgo de refinanciación: la Sociedad tiene un "Loan to Value" total (LtV, deuda total neta sobre el valor de mercado de los activos) a 31 de diciembre de 2018 y 2017 del 30,67% y 34,43%, respectivamente.
- Riesgos de contraparte: la Sociedad mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.
- Riesgo de crédito: la Sociedad analiza de forma periódica la exposición de sus cuentas a cobrar al riesgo de mora, llevando a cabo un seguimiento de la liquidación de los créditos y, en su caso, del registro de los deterioros de los créditos para los que se estima que existe riesgo de mora. Tal como se explica en la Nota 5, la Sociedad tiene arrendado el inmueble en su totalidad a la sociedad Naturgy Energy Group, S.A., socio de la Sociedad.

Instrumentos financieros derivados de cobertura –

En el marco de la novación del préstamo de la Sociedad (Nota 10), se procedió a cancelar el swap contratado a 31 de diciembre de 2016. Con fecha 21 de abril de 2017, se desembolsaron 613.449 euros por este concepto. Adicionalmente se formalizó un nuevo contrato cubriendo el 80% del préstamo y adecuando el coste a los tipos de mercado actuales. El objetivo de la cobertura es limitar y controlar las variaciones del tipo de interés.

31 de diciembre de 2018

Instrumento financiero	Clasificación	Tipo	Euros		
			Importe Nominal	Vencimiento	31 de diciembre de 2018
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a fijo al 0,942%	29.197.146	29/04/2032	(492.573)

31 de diciembre de 2017

Instrumento financiero	Clasificación	Tipo	Euros		
			Importe Nominal	Vencimiento	31 de diciembre de 2017
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a fijo al 0,942%	27.728.387	29/04/2032	(348.142)

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 los instrumentos financieros derivados cumplen con los requisitos de la Norma de Valoración de Instrumentos Financieros del Plan General de Contabilidad para ser contabilizado como instrumento de cobertura, siendo la ratio de eficiencia de dicho derivado de un 96,14 % y 98,23% respectivamente.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada por la contabilización del gasto financiero de los instrumentos financieros derivados clasificados de cobertura asciende a 260.116 y 393.756 euros, respectivamente (Nota 12). Adicionalmente, se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2018 184.726 euros correspondientes a la variación de valor de instrumentos financieros (361.889 euros del ejercicio 2017).

El impacto acumulado en el Patrimonio Neto por la contabilidad de los instrumentos financieros derivados clasificado de cobertura asciende, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, a 986.856 y 1.016.243 euros de saldo deudor, respectivamente, netos del impacto fiscal.

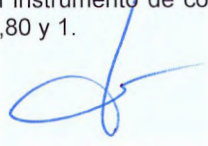
El valor razonable de los instrumentos financieros derivados, de acuerdo con la valoración realizada por un tercero experto independiente, ha sido calculado en base a una actualización de flujos de caja futuros estimados en base a una curva de tipos de interés, así como tomando en consideración el riesgo de crédito propio de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el valor de mercado de los instrumentos financieros derivados asciende a 492.573 y 348.142 de euros de pasivo financiero incluyendo 43.871 y 44.985 euros de cupón corrido a pagar, respectivamente.

La eficacia de los instrumentos de cobertura se calcula mensualmente y de forma prospectiva y retrospectiva:

- De forma retrospectiva, se mide el grado de eficiencia que hubiera tenido el derivado en su plazo de vigencia con respecto al pasivo, usando los tipos reales hasta la fecha.
- De forma prospectiva, se mide el grado de eficiencia que previsiblemente tendrá el derivado en función del comportamiento futuro de la curva de tipos de interés, según publicación en la pantalla Bloomberg a la fecha de la medición. Este cálculo se ajusta mes a mes desde el inicio de la operación en función de los tipos de interés reales ya fijados.

El método consiste en el cálculo de la correlación estadística que existe entre los tipos de interés de referencia a cada fecha de fijación, del derivado y del pasivo cubierto relacionado.

Se considera que el instrumento de cobertura es eficaz cuando el resultado de esta correlación estadística se encuentra entre el 0,80 y 1.



A continuación se presenta el análisis de sensibilidad para el riesgo de tipo de interés. Para ello, se ha aplicado variaciones positivas y negativas al tipo de interés sobre la estructura de la deuda de la Sociedad existente a 31 de diciembre de 2018 y 2017, incluyendo el instrumento financiero contratado, siendo el impacto analizado antes de efecto fiscal, en su cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, así como de su Patrimonio Neto, el siguiente:

31 de diciembre de 2018

Ingreso / (Gasto) Aumento/ (Disminución)	Euros		
	Variación en puntos básicos sobre tipo de interés	Impacto Patrimonio Neto	Impacto Cuenta de Pérdidas y Ganancias
+25pb	467.834	(1)	0,00%
+50pb	868.722	(12.019)	1,20%
+75pb	1.270.297	(28.903)	2,89%
+100pb	1.667.519	(45.787)	4,58%

No se muestran las sensibilidades por variaciones negativas debido a que los tipos de interés resultantes son negativos. El presente análisis no tiene en consideración el impacto del riesgo de crédito.

31 de diciembre de 2017

Ingreso / (Gasto) Aumento/ (Disminución)	Euros		
	Variación en puntos básicos sobre tipo de interés	Impacto Patrimonio Neto	Impacto Cuenta de Pérdidas y Ganancias
+25pb	460.078	(7.733)	0,88%
+50pb	894.463	(15.458)	1,75%
+75pb	1.337.501	(23.182)	2,63%
+100pb	1.778.771	(30.906)	3,50%

No se muestran las sensibilidades por variaciones negativas debido a que los tipos de interés resultantes son negativos. El presente análisis no tiene en consideración el impacto del riesgo de crédito.

9. Patrimonio neto y fondos propios

a) Capital Social

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social de la Sociedad asciende a 5.333.982 euros, representado por 5.333.982 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente asumidas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A. cuenta con una participación del 55% y Naturgy Energy Group, S.A. con el 45% restante.

b) Prima de asunción

El saldo del epígrafe "Prima de asunción" recoge la prima asignada como consecuencia de la ampliación de capital efectuada en fecha 8 de enero de 2003.

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de asunción para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna para la disponibilidad de dicho saldo.

c) Reserva legal

De acuerdo con 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 anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2018 dicha reserva no se encuentra completamente constituida.

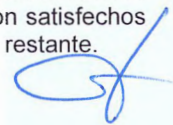
d) Ajustes por cambio de valor

Este epígrafe del balance abreviado adjunto recoge el importe neto de las variaciones de valor del derivado financiero designado como instrumento de cobertura eficiente (Nota 8).

e) Distribución del dividendo

La Junta General Ordinaria de Socios de fecha 29 de junio de 2018 ha aprobado la distribución de un dividendo de 1.374.143 euros correspondientes al resultado del ejercicio 2017, que ha sido satisfecho con fecha 17 de julio de 2018.

Por su parte, Junta General Ordinaria de Socios de fecha 20 de junio de 2017 aprobó la distribución de un dividendo de 934.948 euros correspondientes al resultado del ejercicio 2016 y un dividendo extraordinario adicional con cargo a reserva de Prima de asunción por un importe de 2.565.052 euros, que fueron satisfechos con fecha 7 de julio de 2017, 2.000.000 de euros y 11 de diciembre de 2017, el 1.500.000 de euros restante.



10. Deudas con entidades de crédito

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad tiene concedido el préstamo que a continuación se indica, con el límite e importe dispuesto que asimismo se detalla:

31 de diciembre de 2018

	Euros							Total
	Corriente	No Corriente						
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total No corriente	
Préstamo	1.983.473	2.054.673	2.128.010	2.203.305	2.280.557	22.096.415	30.762.960	32.746.433
Intereses	87.324	-	-	-	-	-	-	87.324
Gastos de formalización	(39.335)	(39.443)	(39.335)	(39.335)	(39.335)	(327.718)	(485.166)	(524.501)
Total	2.031.462	2.015.230	2.088.675	2.163.970	2.241.222	21.768.697	30.277.794	32.309.256

31 de diciembre de 2017

	Euros							Total
	Corriente	No Corriente						
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total No corriente	
Préstamo	1.914.052	1.983.473	2.054.673	2.128.010	2.203.305	24.376.972	32.746.432	34.660.484
Intereses	92.428	-	-	-	-	-	-	92.428
Gastos de formalización	(39.335)	(39.335)	(39.443)	(39.335)	(39.335)	(367.053)	(524.500)	(563.835)
Total	1.967.145	1.944.138	2.015.230	2.088.675	2.163.970	24.009.919	32.221.932	34.189.077

Con fecha 29 de julio de 2004, la Sociedad firmó un préstamo con garantía hipotecaria (Nota 5) con CaixaBank, S.A., con un nominal inicial de 60.000.000 euros y con vencimiento el 12 de enero de 2024. Con fecha 21 de abril de 2017, se fue renovado dicho préstamo, alargando su vencimiento en 8 años (del 2024 al 2032) y adecuando el coste de financiación a la situación actual del mercado. Las condiciones de ambos pasivos, el inicial y el novado no son sustancialmente diferentes (Nota 4-c).

Adicionalmente las partes acordaron cancelar el depósito que la Sociedad tenía pignorado por importe de 2.500.000 euros registrado en el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del balance abreviado y ratificaron la garantía de prenda de derechos pecuniarios derivados del contrato de alquiler (Nota 6).

Cumplimiento de Ratios –

El préstamo novado establece como condiciones que el total del capital dispuesto del préstamo no supere nunca tres veces la cifra de los Fondos Propios de la Sociedad, así como que la ratio de cobertura del servicio de deuda sea como mínimo de 1,05. A 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad cumple ambas condiciones.

En la misma fecha de la novación del contrato de préstamo, la Sociedad canceló el instrumento de cobertura de tipo de interés que tenía contratada y formalizó un nuevo contrato cubriendo el 80% del préstamo y adecuando el coste a los tipos de mercado actuales. El objetivo de la cobertura es limitar y controlar las variaciones del tipo de interés.

El tipo de interés medio devengado, incluyendo los instrumentos financieros de cobertura, durante los ejercicios 2018 y 2017 por la deuda financiera, ha sido del 2,47 % y 2,69%, respectivamente.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la dirección financiera del socio mayoritario, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez.

11. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	Euros	
	Saldo acreedor	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Hacienda Pública, por Impuesto de Sociedades	211.795	166.997
Hacienda Pública, acreedora por IVA	262.686	265.954
Total	474.481	432.951

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible, se detalla en el siguiente cuadro:

	Euros	
	2018	2017
Resultado del ejercicio (antes de Impuestos)	2.478.666	2.024.233
Diferencias temporales		
Amortización no deducible	(173.025)	(173.025)
Base Imponible	2.305.641	1.851.208

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre beneficios reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada para los ejercicios 2018 y 2017 es la siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Resultado del ejercicio (antes de Impuestos)	2.478.666	2.024.233
Cuota 25 %	619.666	506.058
Deducción amortización no deducible	(8.651)	(8.651)
Total gasto por impuesto sobre beneficios reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada	611.015	497.407

El detalle de los movimientos de los activos por impuesto diferido en el ejercicio 2018 ha sido el siguiente:

	Euros		
	31 de diciembre de 2017	Disminución	31 de diciembre de 2018
Activo por impuesto diferido:			
Amortización no deducible	302.794	43.257	259.537
Instrumentos financieros derivados	338.747	9.795	328.952
	641.541	53.052	588.489

La totalidad del impuesto diferido por "Instrumentos financieros derivados" ha sido reconocido directamente en el Patrimonio Neto de la Sociedad (Nota 9-d).

A cierre de ejercicio 2018 la Sociedad no tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar.

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 de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación, excepto para el impuesto sobre beneficios que son 5 años. Los Administradores Mancomunados de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas.

12. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

Durante los ejercicios 2018 y 2017, la totalidad del importe de la cifra de negocio registrado por la Sociedad corresponde a ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad (Nota 5) y que ascienden a 5.300.491 y a 5.226.848 euros, respectivamente, y los gastos de explotación netos por todos los conceptos relacionados con las mismas que ascienden a 274.746 y a 243.171 euros, respectivamente (Nota 4-k).

Otros gastos de explotación

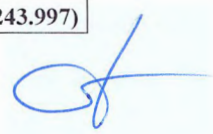
El importe de los Otros gastos de explotación de los ejercicios 2018 y 2017 ha sido el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Servicios exteriores	(209.298)	(177.723)
Tributos	(65.448)	(65.448)
Total otros gastos de explotación.	(274.746)	(243.171)

Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros de los ejercicios 2018 y 2017 ha sido el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Otros ingresos financieros	-	116
Total ingresos financieros	-	116
Intereses del préstamo	(514.858)	(439.709)
Intereses por cobertura (Nota 8)	(260.116)	(393.756)
Otros gastos bancarios	(39.334)	(48.759)
Total gastos financieros	(814.308)	(882.224)
Variación del valor razonable en instrumentos derivados	(184.726)	(361.889)
Variación del valor en instrumentos financieros	(184.726)	(361.889)
Resultado financiero-(Pérdida)	(999.034)	(1.243.997)



13. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Operaciones con partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Sociedad	Euros			
	2018		2017	
	Otros gastos de explotación	Importe neto de la cifra de negocios	Otros gastos de explotación	Importe neto de la cifra de negocios
Naturgy Energy Group, S.A.	-	5.300.491	-	5.226.848
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	164.061	-	162.276	-

Dentro del epígrafe de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada están incluidos los honorarios facturados por Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A. en concepto de gestión patrimonial y societaria.

El detalle de los dividendos pagados durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Descripción	Euros	
	Dividendos pagados	
	2018	2017
Naturgy Energy Group, S.A.	618.365	1.575.000
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	755.778	1.925.000
Total	1.374.143	3.500.000

Saldos con partes vinculadas

El importe de los saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Sociedad	Euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
	Cuenta a pagar	Cuenta a pagar
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	16.607	16.363
Total	16.607	16.363

14. Retribuciones a los Administradores Mancomunados

Durante los ejercicios 2018 y 2017 ni los Administradores Mancomunados de la Sociedad ni sus representantes han devengado importe alguno en concepto de retribuciones de ningún tipo, salvo por los importes facturados por Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A (Nota 13). Por otra parte, la Sociedad no tiene concedidos créditos ni contratados planes de pensiones ni seguros de vida ni con los Administradores Mancomunados ni con las personas físicas que los representan.

Los representantes de los Administradores Mancomunados son hombres.

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, la Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre a la Sociedad y cuyo importe de prima repercutido es de 3.133 y 3.135 euros, respectivamente. En el citado importe se incluye, para ambos ejercicios, la prima de seguro de responsabilidad civil satisfecha en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones.

Asimismo, durante los ejercicios 2018 y 2017, no se han producido finalizaciones, modificaciones o extinciones anticipadas de contratos ajenos a operaciones del tráfico ordinario de actividades entre la Sociedad y los Administradores Mancomunados o cualquier persona que actúe por cuenta de ellos.

La Sociedad no tiene personal propio ni Alta Dirección. La gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de su actividad, es efectuada por Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores Mancomunados han comunicado que no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

15. Otra información

Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2018 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 7.000 euros, 6.900 euros en el ejercicio 2017.

Adicionalmente, durante los ejercicios 2018 se han devengado honorarios correspondientes a servicios prestados a la Sociedad en concepto de emisión de un informe de procedimientos acordados sobre ratios financieros por importe de 2.000 euros.

16. Hechos posteriores

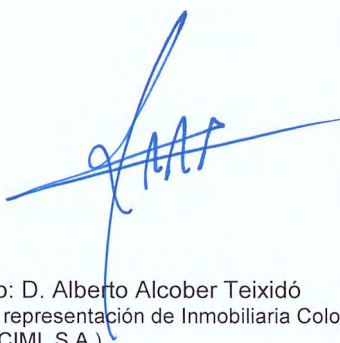
No se han producido hechos posteriores a 31 de diciembre de 2018 que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales abreviadas.



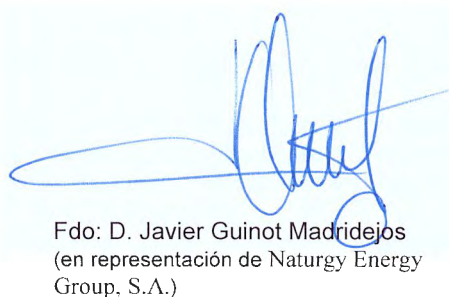
DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente ejemplar de las cuentas anuales e informe de gestión de Torre Marenostrum, S.L., correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, formuladas por los administradores Mancomunados en su reunión del día 29 de marzo de 2019, son las que constan en 14 folios, impresos en su anverso y su reverso, y que los representantes de los Administradores Mancomunados, en prueba de conformidad con su contenido íntegro, suscriben a continuación de la presente diligencia en Barcelona, a 29 de marzo de 2019.

Barcelona, a 29 de marzo de 2019

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Fdo: D. Alberto Alcober Teixidó
(en representación de Inmobiliaria Colonial,
SOCIMI, S.A.)

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized initial 'J' followed by several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Fdo: D. Javier Guinot Madrideo
(en representación de Naturgy Energy
Group, S.A.)