

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas
emitido por un Auditor Independiente

Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.
(Sociedad Unipersonal)

Cuentas Anuales Abreviadas
del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas emitido por un Auditor Independiente

Al Socio Único de **Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.U.**:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de **Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.U.** (la Entidad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2019, 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 Entidad a 31 de diciembre de 2019, 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 2.1 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 Entidad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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.

Valoración de los activos inmobiliarios

El balance de la Entidad al 31 de diciembre de 2019 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en los epígrafes “Inmovilizado material” e “Inversiones inmobiliarias” del activo no corriente por importe de 2.753 y 2.080 miles de euros, respectivamente. Tal y como se indica en las Notas 5 y 6 de las cuentas anuales abreviadas adjuntas, la Entidad, en la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios, ha estimado el valor recuperable de dichos activos en base a la valoración obtenida de un tasador externo independiente y considerando el impacto sobre el valor de dichos activos de la incertidumbre que supone el proceso de liquidación en el que se encuentra su Socio Único y la dificultad en la realización de los activos debido a las cargas hipotecarias que soportan, así como la incertidumbre generada por la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19). Considerando esta situación y que los activos inmobiliarios en su conjunto representan, aproximadamente, el 55% del total activo de la Entidad a dicha fecha, hemos considerado la valoración de estos activos como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto relevante han incluido, entre otros, la comprensión de la metodología empleada por la Entidad, la obtención de confirmación de la competencia, capacidad y objetividad del tasador externo independiente, la revisión de la metodología y las hipótesis empleadas por dicho tasador en la valoración de los activos inmobiliarios, la revisión de la consideración por parte de la Entidad del impacto en el valor de los activos de la incertidumbre que supone el proceso de liquidación de su Socio Único y la dificultad en la realización de los activos debido a las cargas hipotecarias que soportan, así como la incertidumbre generada por la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19), y la comprobación del correcto registro contable del valor de los activos inmobiliarios en base a la revisión realizada.

Por último, hemos verificado que en las Notas 4.4, 5 y 6 de la memoria abreviada adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre lo indicado en las Notas 2.9 y 5 de la memoria abreviada adjunta, en la que se indica que el principal activo de la Entidad está en garantía hipotecaria de un crédito sindicado de su Socio Único, Reyál Urbis, S.A., en liquidación. En este sentido, cabe señalar que las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2019 de su Socio Único han sido formuladas considerando no aplicable el principio de empresa en funcionamiento, estando el Socio Único de la Entidad en fase de liquidación. La evolución del negocio de la Entidad está ligada al desenlace del proceso de liquidación de su socio único Reyál Urbis, S.A., en liquidación, y a la negociación o las ventas que se produzcan en el marco del proceso de liquidación.

En este contexto, el Administrador Único de la Entidad ha evaluado en la mencionada Nota 2.9 la continuidad del negocio y las necesidades de caja para el próximo ejercicio, concluyendo que será posible cubrir con los fondos disponibles las necesidades existentes y, en consecuencia, continuar el desarrollo normal de las operaciones de la Entidad. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Responsabilidad del Administrador Único en relación con las cuentas anuales abreviadas

El Administrador Único es responsable 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 Entidad, 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, el Administrador Único es responsable de la valoración de la capacidad de la Entidad 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 el Administrador Único tiene intención de liquidar la Entidad 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 el Administrador Único.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Administrador Único, 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 Entidad 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 Entidad 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 el Administrador Único 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 al Administrador Único 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.



MAZARS AUDITORES, S.L.P

2020 Núm. 01/20/09650
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

Madrid, 29 de junio de 2020

MAZARS AUDITORES, S.L.P.
ROAC N° 51189

José Luis Bueno Bueno
ROAC N° 9.590

**Complejo Inmobiliario
Castellana 200, S.L.
(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas Anuales Abreviadas
Correspondientes al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2019

COMPLEJO INMOBILIARIO CASTELLANA 200, S.L. (Sociedad Unipersonal)

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Miles de Euros)

ACTIVO	Nota Memoria	31.12.2019	31.12.2018	PASIVO	Nota Memoria	31.12.2019	31.12.2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE		4.835	5.018	A) PATRIMONIO NETO		(604)	(1.240)
I. Inmovilizado Intangible		2	2	A-1) Fondos propios	9	(604)	(1.240)
Patentes, licencias, marcas y similares		2	2	I. Capital		3	3
II. Inmovilizado material	5	2.753	2.733	Capital escriturado		3	3
Inmovilizado en curso y anticipos		2.753	2.733	III. Reservas		8	8
III. Inversiones inmobiliarias	6	2.080	2.283	V. Resultado de ejercicios anteriores		(1.251)	(1.251)
Terrenos		925	1.100	VII. Resultado del ejercicio	3	636	-
Construcciones		1.155	1.183	B) PASIVO NO CORRIENTE		7.124	7.124
B) ACTIVO CORRIENTE		3.923	1.016	II. Deudas a largo plazo	10	2.124	2.124
III. Deudores comerciales y otra cuentas por cobrar		3.034	15	Deudas con entidades de credito		1.288	1.288
Cientes por ventas y prestación de servicios		24	10	Otros pasivos financieros		836	836
Deudores varios	8	3.011	5	III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	12	5.000	5.000
V. Inversiones financieras a corto plazo		10	10	C) PASIVO CORRIENTE		2.238	150
Otros activos financieros	14.3	10	10	IV. Deudas con empresas de grupo y asociadas a corto plazo	12	180	90
VII. Efectivo y otros activos liquidos equivalentes	8	878	991	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.058	60
Tesoreria		878	991	Proveedores		8	-
TOTAL ACTIVO (A + B)		8.758	6.034	Acreedores varios	8	1.989	-
				Otras deudas con las administraciones publicas	11	61	60
				TOTAL PASIVO		8.758	6.034

Las Notas 1 a 14 de la memoria abreviada forman parte integrante del balance abreviado al 31 de diciembre de 2019

COMPLEJO INMOBILIARIO CASTELLANA 200, S.L. (Sociedad Unipersonal)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Miles de Euros)

	Nota Memoria	2019	2018
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios		127	134
Prestaciones de servicios	6	127	134
4. Aprovisionamientos		(47)	(51)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(47)	(51)
5. Otros ingresos de explotación		876	-
Ingresos accesorio y otros de gestión corriente	8	876	-
7. Otros gastos de explotación		(169)	(11)
Servicios exteriores		(19)	(11)
Otros gastos de gestión corriente	12	(150)	-
8. Amortización del inmovilizado	5 y 6	(27)	(27)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	(176)	-
Deterioros y pérdidas		(176)	-
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION		585	45
12. Ingresos financieros	8	141	-
De terceros		141	-
13. Gastos financieros		(90)	(45)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	12	(90)	(45)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		51	(45)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		636	-
17. Impuestos sobre beneficios	11	-	-
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		636	-

Las Notas 1 a 14 de la memoria abreviada forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada al 31 de diciembre de 2019

Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Sociedad unipersonal).

Memoria abreviada correspondiente
al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

1.- Actividad de la empresa

Constitución y Domicilio Social

La Sociedad fue constituida por Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) con la forma mercantil de sociedad de responsabilidad limitada unipersonal con el nombre de Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L., por un periodo de tiempo indefinido, el día 1 de junio de 2010, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Miguel García Gil, bajo el número 1.231 de su protocolo.

Posteriormente, el 30 de noviembre de 2010 como consecuencia de la segunda ampliación de capital, en virtud de escritura otorgada ante Notario de Madrid, Don Miguel García Gil, bajo el número 2.515 de su protocolo, la Sociedad perdió su carácter unipersonal, al entrar en su capital social nuevos socios: Solvia Development, S.L. (1,90%); Anida Operaciones Singulares, S.A. (1,52%); Cántabro Catalana de Inversiones, S.A. (1,67%); Valenciana de Inversiones Participadas, S.L. (1,42%) y Bankia Habitat, S.L.U. (1,89%), quedando un 91,60% de participación por parte de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación).

Con fecha 11 de julio de 2014, devino de nuevo en sociedad de responsabilidad limitada unipersonal con motivo de la compraventa de participaciones que el socio Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) realizó al resto de socios en esa misma fecha, pasando a ser su Socio Único la Sociedad Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) desde el 11 de julio de 2014 (véase Nota 9.1).

El domicilio Social de la Sociedad Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Sociedad unipersonal) se encuentra en la Calle Ayala número 3, 28001 Madrid.

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad está integrada en el Grupo Reyal Urbis, cuya sociedad dominante es Reyal Urbis S.A., con domicilio social en la calle Ayala número 3 de Madrid, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados.

Actividad

Su actividad, de acuerdo con sus estatutos, consiste en la compra, venta y alquiler de fincas tanto rústicas como urbanas, así como la construcción, promoción, explotación, reforma y rehabilitación de las mismas, en todas sus vertientes.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto social idéntico o análogo.

Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

En la actualidad la actividad principal de la Sociedad es la construcción y comercialización del hotel que forma parte del Complejo Inmobiliario "Castellana 200" sito en el paseo de la Castellana en Madrid. En este sentido, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, tras la venta de la mayor parte del centro comercial y los edificios de oficinas en el ejercicio 2014, la Sociedad mantiene registrado como inmovilizado en curso (véase Nota 5) el coste, neto de deterioro, de determinados activos relativos al hotel que se prevé construir. El desarrollo de este hotel se encuentra paralizado a la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas en espera de la obtención de la financiación necesaria para su desarrollo y ligada estrechamente a las garantías hipotecarias en garantía de terceros que pesan sobre el mismo.

Dadas las actividades a las que actualmente 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 abreviada de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

2.- Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad y sus Adaptaciones sectoriales, en concreto la relativa a empresas inmobiliarias.
- 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 resulta de aplicación.

2.2 Imagen Fiel

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias y el Real Decreto 1564/1989 de 22 de diciembre y modificaciones posteriores, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad que se han producido en el ejercicio.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, se someterán a la aprobación por el Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2018 fueron aprobadas por el Socio Único el 20 de junio de 2019.

Las cifras contenidas en todos los estados que forman las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la presente memoria abreviada), se presentan en miles de euros (excepto que se indique lo contrario), siendo el euro la moneda funcional de la Sociedad.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Administrador Único ha 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. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 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 el Administrador Único de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 4.1, 4.2 y 4.3).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.4 y 4.6).
- El importe de determinadas provisiones (véase Nota 4.10).
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 13).

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

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio 2019, se presenta a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2018.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias 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.

2.7 Cambios en criterios contables

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

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2018.

2.9 Empresa en funcionamiento

Con fecha 11 de julio de 2014, la Sociedad formalizó la venta del 52,18% de la finca registral de uso hotelero del inmovilizado en curso, del 100% de los activos denominados Oficinas I, Oficinas II, y Centro Comercial, y el 96,82% del activo "Parking Castellana", quedando como activos en el balance de la Sociedad el 3,18% de la finca registral con uso de aparcamiento y 47,82% de la finca de uso hotelero, de la cual una parte se explota con uso comercial (véase Notas 5 y 6).

Dada la situación económica general y la del mercado inmobiliario en particular, estos activos han sufrido una importante pérdida de valor en los últimos ejercicios que ha obligado a la Sociedad a registrar pérdidas por el deterioro de estas inversiones inmobiliarias, llevando a la Sociedad en una situación de Patrimonio Neto negativo.

En este contexto, se formalizó con fecha 22 de diciembre de 2015 la conversión de deuda con el Socio único en deuda de carácter participativo, por importe de 3.000 miles de euros, suficiente para restablecer el patrimonio neto al cierre del ejercicio 2015 y sucesivos, hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas (véase Nota 12.1).

La Sociedad pertenece al Grupo Reyál Urbis. La sociedad matriz del grupo, Reyál Urbis, S.A. (en liquidación), se encuentra en situación judicial de liquidación tras Auto notificado con fecha 1 de septiembre de 2017 por el Juzgado de lo Mercantil Nº 6 de Madrid, afectando significativamente este hecho y así como las garantías hipotecarias que recaen sobre el principal activo de la Sociedad a favor del crédito sindicado de Reyál Urbis, S.A. (en liquidación), a la principal actividad de la Sociedad (véase Nota 14.3).

No obstante, la Sociedad presenta al cierre del ejercicio 2019 un fondo de maniobra positivo por importe de 1.685 miles de euros (866 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

Adicionalmente, con fecha 22 de abril de 2019 el Tribunal Superior de Justicia de Madrid desestimó el recurso que el Ayuntamiento de Madrid interpuso ante dicho Tribunal consecuencia de la sentencia favorable a la Sociedad en relación con las liquidaciones por IIVTNU asociadas a la venta de parte del complejo inmobiliario realizada en 2014. Consecuencia de lo anterior, con fecha 4 de marzo de 2020 la Sociedad ha sido restituida económicamente por dichas liquidaciones de IIVTNU (Véase Notas 8 y 14.4).

Por último, ha de señalarse también que el pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de dicha pandemia, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes, que ha impactado en el entorno macroeconómico, tanto internacional como nacional, en el que la Sociedad desarrolla su actividad. Dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es factible en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en la Sociedad, que, en su caso, será registrado en las cuentas anuales del ejercicio 2020 (véase Nota 14.4).

En este contexto el Administrador Único de la Sociedad ha evaluado las necesidades de efectivo para el ejercicio 2020, concluyendo que la tesorería existente a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas será suficiente para atender a sus obligaciones en el corto plazo, motivo por el cual ha formulado estas cuentas anuales abreviadas bajo el principio contable de empresa en funcionamiento.

3.- Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019 formulada por el Administrador Único de la Sociedad y pendiente de aprobación por el Socio Único, es la siguiente:

	Miles de Euros
Base de reparto	
Beneficio del ejercicio	636
Aplicación	
A resultados negativos ejercicios anteriores	636

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 del ejercicio 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible de la Sociedad corresponde en su totalidad a marcas comerciales. Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan linealmente en el periodo de 10 años o en función de su vida útil de acuerdo a la normativa vigente.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material que registra la Sociedad en el balance abreviado adjunto, se corresponde con el terreno y la construcción en curso correspondiente al 47,82% del proyecto de hotel que se espera desarrollar en la finca de uso hotelero que continúa perteneciendo a la Sociedad tras la operación de venta del ejercicio 2014 descrita en las Notas 5 y 6.

El inmovilizado material se encuentra valorado por su precio de adquisición o coste de producción, neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo superior al año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. Durante el ejercicio no se han activado importes por este concepto. Por el contrario, los intereses financieros devengados con posterioridad a dicha fecha o para financiar la adquisición del resto de elementos de inmovilizado, no incrementan el coste de adquisición y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan.

El inmovilizado material, neto en su caso del valor residual del mismo, se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que la Sociedad espera utilizarlos. Al cierre del ejercicio 2019 y 2018, el inmovilizado material de la Sociedad se encuentra en curso, por lo que no se ha registrado gasto alguno por amortización del mismo.

Los terrenos sobre los que se asientan las construcciones en curso tienen una vida útil indefinida y, por tanto, no son objeto de amortización.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de alguna unidad generadora de efectivo, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables y se efectúan las correcciones valorativas necesarias conforme al criterio mencionado en la Nota 4.4.

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas por su enajenación o disposición por otra vía; o cuando no se espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

La pérdida o ganancia derivada de la baja en cuentas de un elemento de inmovilizado material, se determina como la diferencia entre el importe neto, en su caso, de los costes de venta obtenidos por su enajenación o disposición por otra vía, si existe, y el importe en libros del elemento, y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que ésta se produce.

4.3 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance abreviado recoge a 31 de diciembre de 2019 y 2018, el valor tanto del terreno como del inmueble que, tras la venta del activo principal de la Sociedad con fecha de 11 de julio de 2014, (véase Notas 5 y 6) ha quedado en la Sociedad, el cual está en el Complejo Inmobiliario "Castellana 200" sito en el paseo de la Castellana en Madrid y se comercializa por parte de la Sociedad.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su coste de adquisición siguiendo a todos los efectos los mismos criterios de capitalización y amortización que elementos de la misma clase del inmovilizado material, tal y como se indica en la Nota 4.2 anterior.

El valor en libros de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración, cuando este valor de mercado es inferior al valor en libros.

4.4 Deterioro de valor de activos materiales e inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de los activos de vida útil definida, correspondiendo a tal calificación la totalidad de los activos materiales e inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

La Sociedad ha encargado una valoración de sus activos a fecha 31 de diciembre de 2019 a un experto independiente para determinar el valor de mercado de los mismos, considerando en todo caso el Administrador Único que el valor recuperable de los activos se ve afectado por la carga hipotecaria existente sobre los mismos al estar en garantía de la deuda sindicada del socio único Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) (véase Notas 5 y 6), así como por la incertidumbre generada por la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19), surgida con posterioridad al cierre del ejercicio.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

4.5 Arrendamientos

La Sociedad clasifica los contratos de arrendamiento como arrendamientos financieros u operativos en función del fondo económico de la operación con independencia de su forma jurídica.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Si la Sociedad actúa como arrendatario los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Si la Sociedad actúa como arrendador los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance abreviado 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 período del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.6 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra. La Sociedad reconoce en balance los instrumentos financieros únicamente cuando se convierte en una parte del contrato de acuerdo con las especificaciones de este.

En el balance abreviado adjunto, los activos y pasivos financieros se clasifican como corrientes o no corrientes en función de que su vencimiento sea igual o inferior o superior a doce meses, respectivamente, desde la fecha de cierre del ejercicio.

Los activos y pasivos financieros más habituales de los que la Sociedad es titular son los siguientes:

- Cuentas a cobrar por operaciones comerciales
- Financiación recibida de entidades vinculadas, instituciones financieras y proveedores

4.6.1 Activos financieros

Clasificación -

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

- Préstamos y partidas a cobrar: Corresponden a activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad, 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.
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, según se definen estos en la norma 9ª de elaboración de cuentas anuales (véase Nota 8).

Valoración inicial -

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior -

Tras su reconocimiento inicial se valoran a su coste amortizado usando para su determinación el método del tipo de interés efectivo. No obstante, por regla general, los créditos comerciales con vencimiento inferior a doce meses se registran por su valor nominal, es decir, no se descuentan.

Por "coste amortizado" se entiende el coste de adquisición del activo menos los cobros de principal corregido (en más o menos, según el caso) por la parte imputada sistemáticamente a resultados de la diferencia entre el coste inicial y el correspondiente valor de reembolso al vencimiento, teniendo en cuenta las eventuales pérdidas por deterioro de valor que existan.

Asimismo, se entiende por tipo de interés efectivo, el tipo de actualización que, a la fecha de adquisición del activo, iguala exactamente el valor inicial del activo a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente.

Deterioro -

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para todos los activos financieros. 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 adjunta.

La Sociedad evalúa esta existencia de evidencia objetiva de deterioro, en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, considerando las dificultades financieras del deudor así como los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otros aspectos tales como el retraso en los pagos, entre otros.

Baja de activos financieros -

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.

Cuando un activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

4.6.2 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 en las que la Sociedad desarrolla su actividad habitual, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los pasivos financieros se clasifican en función de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico de las operaciones.

Los principales pasivos financieros mantenidos por la Sociedad corresponden a pasivos a vencimiento, remunerados o no, que la Sociedad ha clasificado a efectos de su valoración en la categoría de "Débitos y partidas a pagar".

Los débitos, partidas a pagar e instrumentos financieros de pasivo se valoran inicialmente al valor razonable, que salvo evidencia en contrario, sería el precio de la transacción, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

En el caso de aquellos préstamos cuyo vencimiento sea a corto plazo pero cuya refinanciación a largo plazo está asegurada a discreción de la Sociedad, mediante pólizas de crédito disponibles a largo plazo, se clasifican en el balance abreviado adjunto como pasivos no corrientes.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.6.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe del balance abreviado adjunto incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original inferior o igual a tres meses. Los descubiertos bancarios se clasifican en el epígrafe de deudas a corto plazo, otros pasivos financieros del "Pasivo corriente" del balance abreviado adjunto.

4.7 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 patrimonio.

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.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no registra activos ni pasivos por impuestos diferidos, habiendo sido los activos dados de baja, ya que el Administrador Único no ha considerado probable que la Sociedad pueda disponer de ganancias fiscales futuras en los próximos años contra las que poder hacerlos efectivos.

4.8 Ingresos y gastos

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

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

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

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

4.9 Transacciones con vinculadas

Las operaciones comerciales o financieras realizadas con empresas del grupo, multigrupo, asociadas y otras partes vinculadas se registran en el momento inicial por su valor razonable, con independencia del grado de vinculación existente. En el caso de que el precio acordado en una transacción difiera de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación.

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

4.10 Provisiones y contingencias

El Administrador Único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencia entre:

- a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b. 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 y no cumplen los requisitos para poder reconocerlos como provisiones.

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, solo 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.

5.- Inmovilizado material

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance abreviado en los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2019

	Miles de Euros		
	31.12.18	Adiciones	31.12.19
Coste			
Inmovilizado en curso y anticipos	43.902	20	43.922
	43.902	20	43.922
Deterioro			
Inmovilizado en curso y anticipos	(41.169)	-	(41.169)
	(41.169)	-	(41.169)
Saldo	2.733	20	2.753

Ejercicio 2018

	Miles de Euros		
	31.12.17	Adiciones	31.12.18
Coste			
Inmovilizado en curso y anticipos	43.850	52	43.902
	43.850	52	43.902
Deterioro			
Inmovilizado en curso y anticipos	(41.169)	-	(41.169)
	(41.169)	-	(41.169)
Saldo	2.681	52	2.733

Con fecha 11 de julio de 2014, la Sociedad formalizó la venta del 52,18% de la finca registral de uso hotelero del inmovilizado en curso, y la totalidad de las instalaciones técnicas, así como de ciertas inversiones inmobiliarias (véase Nota 6). El inmovilizado en curso restante por valor de 43.381 miles de euros, correspondiente al 47,82% de la finca registral de uso hotelero, no fue objeto de la transacción.

Adiciones, retiros y traspasos -

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se han producido adiciones ni retiros ni traspasos de carácter significativo de inmovilizado material.

Deterioro-

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad mantenía una provisión para inmovilizado en curso por importe de 41.169 miles de euros para adecuar el valor contable de sus activos al valor del contrato de opción de compra y venta existente sobre el activo y que se detalla más adelante, si bien dicho contrato venció en el ejercicio 2018.

Con el objeto de estimar el valor recuperable del activo, la Sociedad ha encargado la valoración del mismo a un experto independiente, obteniendo un valor de tasación de 5.580 miles de euros. No obstante, la Sociedad ha considerado el impacto de la carga hipotecaria existente sobre este activo en garantía de la deuda sindicada del socio único, Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) que dificulta su realización en el mercado, así como por la incertidumbre generada por la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19), motivos por los cuales ha estimado la Sociedad que el valor recuperable del activo se aproxima al valor contable del mismo, por lo que ha mantenido la provisión constituida para dicho activo.

Otra información-

El 47,82% de porción indivisa de la finca de uso hotelero que no fue objeto de transmisión de acuerdo con lo descrito anteriormente, está gravado a 31 de diciembre de 2019 y 2018 con varias hipotecas en garantía de 37.327 miles de euros de principal a favor del crédito sindicado de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación).

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existían compromisos en firme de compra-venta de inmovilizaciones materiales.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que continuasen en uso.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no dispone de inmovilizado material ubicado fuera del territorio nacional.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material.

6.- Inversiones inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en este en este epígrafe del balance abreviado en los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2019

	Miles de Euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
Coste			
Saldo a 31.12.18	1.577	1.321	2.898
Saldo a 31.12.19	1.577	1.321	2.898
Amortización			
Saldo a 31.12.18	-	(138)	(138)
Dotación del ejercicio	-	(27)	(27)
Saldo a 31.12.19	-	(165)	(165)
Deterioro			
Saldo a 31.12.18	(477)	-	(477)
Reconocidas en el ejercicio	(407)	-	(407)
Reversiones	231	-	231
Saldo a 31.12.19	(653)	-	(653)
VNC a 31.12.18	1.100	1.183	2.283
VNC a 31.12.19	924	1.156	2.080

Ejercicio 2018

	Miles de Euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
Coste			
Saldo a 31.12.17	1.577	1.321	2.898
Saldo a 31.12.18	1.577	1.321	2.898
Amortización			
Saldo a 31.12.17	-	(112)	(112)
Dotación del ejercicio	-	(26)	(26)
Saldo a 31.12.18	-	(138)	(138)
Deterioro			
Saldo a 31.12.17	(477)	-	(477)
Saldo a 31.12.18	(477)	-	(477)
VNC a 31.12.17	1.100	1.209	2.309
VNC a 31.12.18	1.100	1.183	2.283

Con fecha 11 de julio de 2014, la Sociedad formalizó la de venta de los activos denominados Oficinas I y Oficinas II, el Centro Comercial, y el 96,82% del activo "Parking Castellana", registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias que no fueron objeto de la venta, reconocidas por un importe neto de 2.080 miles de euros en 2019 y 2.283 miles de euros en 2018 (2.898 miles de euros en valor bruto en ambos ejercicios), corresponden al 3,18% de la finca registral con uso de aparcamiento (véase Nota 5) así como a la parte del 47,82% de la finca de uso hotelero que se explota con uso comercial.

Adiciones, retiros y traspasos -

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se han producido adiciones ni retiros ni traspasos de inversiones inmobiliarias.

Deterioro-

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad mantenía una provisión para inversiones inmobiliarias por importe de 477 miles de euros para adecuar el valor contable de sus activos al valor del contrato de opción de compra y venta que existía sobre el activo, si bien dicho contrato quedó extinguido con fecha 11 de febrero de 2018.

Al objeto de estimar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad ha encargado la valoración de las mismas a un experto independiente. Atendiendo a dicha valoración, que considera que el 3,18% de la finca registral de uso aparcamiento esta libre de cargas, aunque tiene la consideración de conjunto junto con el 47,82% de la finca de uso hotelero (véase Nota 5), al ser las plazas dotacionales para el uso hotelero, la Sociedad ha estimado oportuno recoger al cierre del ejercicio 2019 una provisión neta de reversiones por importe de 176 miles de euros para adecuar el valor contable al valor recuperable de dichas inversiones inmobiliarias

Otra información-

En el ejercicio 2019, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad ascendieron a 127 miles de euros (134 miles de euros en 2018). Los gastos de explotación, considerando la repercusión de gastos a los inquilinos (9 miles de euros en 2019 y 3 miles de euros en 2018) han ascendido, aproximadamente, a 83 miles de euros (81 miles de euros en 2018) de los cuales 27 miles de euros (en 2019 y 2018) corresponden a la dotación a la amortización de los inmuebles en arrendamiento. Estos gastos de explotación se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta atendiendo a su naturaleza.

En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye al cierre del ejercicio 2019 y 2018 de la siguiente manera:

	Metros cuadrados	
	31.12.19	31.12.18
Centro comercial	474	474
Aparcamiento	352	352
Total	826	826

En relación con los activos inmobiliarios en explotación, no existen compromisos de inversión adicionales a los asociados al mantenimiento en condiciones de uso de los mismos.

Al cierre del ejercicio 2019 y 2018 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas que continúen en uso.

Al cierre del ejercicio 2019 y 2018 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias ubicadas fuera del territorio nacional.

La Sociedad tenía un compromiso de venta de inversiones inmobiliarias con periodo de ejercicio hasta el 11 de febrero de 2018, sujeta a condición suspensiva consistente en la cancelación total de las hipotecas del crédito sindicado de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación), no habiéndose cumplido esta condición dicho compromiso se extinguió.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

7.- Arrendamientos

7.1- Arrendamientos operativos – Arrendador

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad mantiene como inversiones inmobiliarias, el 3,18% de la finca registral con uso de aparcamiento, así como las zonas de la finca de uso comercial que suponen la activación parcial del inmovilizado en curso (véase Nota 6) incluidas en el 47,82% de finca de uso hotelero que no fue transmitida (véase Nota 5), En este sentido, la Sociedad firmó con fecha de 11 de julio de 2014 un contrato de gestión conjunta con el comprador del complejo inmobiliario, por el cual, le corresponden a la Sociedad:

- i. Los ingresos derivados del arrendamiento de dichas porciones de las fincas registrales que no han sido objeto de la operación de venta y de las hipótesis de uso comercial en el 47,82% del uso hotelero no transmitido.
- ii. Los gastos que generen las mismas en la proporción de la propiedad que le corresponde.

El comprador inicial del complejo inmobiliario se subrogó en los contratos de arrendamiento que estaban vigentes a la fecha de la compra, no variando las condiciones de los mismos. Con el actual propietario mayoritario del complejo se mantiene la misma situación con relación a los contratos de arrendamiento, en la medida en que estos continúen en vigor.

Siendo lo anterior así, al cierre del ejercicio 2019 y 2018 la Sociedad tiene los siguientes ingresos por cuotas de arrendamiento mínimas, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

Cobros mínimos (Miles de euros)	Valor nominal	
	2.019	2.018
Hasta 1 año	118	118
Entre 1 y 5 años	395	415
Más de 5 años	926	1.048
Total	1.439	1.582

En el ejercicio no se han registrado cuotas contingentes significativas.

7.2- Arrendamientos operativos – Arrendatario

La Sociedad no tiene suscritos contratos de arrendamiento operativo significativos en su condición de arrendatario.

8.- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2019 el importe disponible de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad asciende a 878 miles de euros (991 miles de euros al 31 de diciembre de 2018) no existiendo restricciones a su disponibilidad.

Adicionalmente, y tal y como queda reflejado en la Nota 14.4 de Hechos posteriores, tras la resolución del Tribunal Superior de Justicia de Madrid desestimando el recurso presentado por el Ayuntamiento de Madrid ante dicho Tribunal, como consecuencia de la sentencia favorable a la Sociedad en relación con las liquidaciones por IIVTNU asociadas a la venta del complejo en el ejercicio 2014, la Sociedad ha visto incrementada su tesorería en 3.006 miles de euros con fecha 4 de marzo de 2020. Dicho importe contiene intereses de demora por importe de 415 miles de euros. El principal y los intereses serán restituidos a las diferentes entidades financieras que participaron en el pago de la liquidación del IIVTNU girada por el Ayuntamiento a finales de 2015. A la Sociedad, del importe total de la devolución practicada en ejecución de sentencia, le corresponde un importe de principal de 876 miles de euros e intereses de 141 miles de euros. A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha registrado en el balance abreviado adjunto el derecho de cobro por importe de 3.006 miles de euros, en el epígrafe de "Deudores Varios" del activo corriente, y como contrapartida ha registrado también en el balance abreviado adjunto el pasivo frente a las entidades financieras por importe de 1.989 miles de euros en el epígrafe "Acreedores varios" del pasivo corriente y un ingreso por el principal e intereses que le son imputables, en los epígrafes "Ingresos accesorios y otros de gestión corriente" e "Ingresos financieros" por importe de 876 y 141 miles de euros, respectivamente, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

9.- Patrimonio neto

El movimiento de los Fondos Propios en el ejercicio 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	31/12/2018	Aplicación	Resultado del Ejercicio	31/12/2019
Capital Social	3	-	-	3
Reserva legal	8	-	-	8
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.251)	-	-	(1.251)
Resultado del ejercicio	-	-	636	636
Fondos propios	(1.240)	-	636	(604)

	31/12/2017	Aplicación	Resultado del Ejercicio	31/12/2018
Capital Social	3	-	-	3
Reserva legal	8	-	-	8
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.228)	(23)	-	(1.251)
Resultado del ejercicio	(23)	23	-	-
Fondos propios	(1.240)	-	-	(1.240)

9.1 Capital

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el capital social está representado por 300 participaciones sociales de 10,00 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

El régimen de la transmisión de las participaciones sociales se encuentra descrito en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Durante los ejercicios 2019 y 2018, no se han producido movimientos en el capital social. Al 31 de diciembre de 2019, Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) tiene una participación del 100% del capital social de la Sociedad.

Las acciones de la Sociedad no estaban admitidas a cotización en mercado secundario alguno al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

9.2 Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad de responsabilidad limitada debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital. 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 2019 y 2018 la reserva legal se encuentra totalmente constituida.

9.3 Situación patrimonial de la Sociedad

De acuerdo con el artículo 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) la sociedad de capital deberá disolverse por pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso.

No obstante a lo anterior, la Resolución de 20 de diciembre de 1996, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se fijan criterios generales para determinar el concepto de patrimonio contable, a efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil, establece que los préstamos participativos que figuren en el balance abreviado de la Sociedad en la agrupación correspondiente a los acreedores, se tendrán en cuenta en la cuantificación del patrimonio contable a los efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil.

Como se indica en la Nota 2.9 de la presente memoria abreviada, con fecha 22 de diciembre de 2015 se formalizó la conversión de deuda con el Socio Único en deuda de carácter participativo, por importe de 3.000 miles de euros, suficiente para restablecer el patrimonio neto de la Sociedad, motivo por el cual a 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no presenta desequilibrio patrimonial (véase Nota 12.1).

El patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el que se desglosa a continuación, no encontrándose la Sociedad en ninguna de las situaciones contempladas como desequilibrio patrimonial.

	31.12.19	31.12.18
Patrimonio Neto	(604)	(1.240)
Préstamos participativos (Nota 12.1)	3.000	3.000
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital	2.396	1.760
Capital Social	3	3

10.- Deudas a largo y corto plazo

La composición de estos epígrafes del balance abreviado al cierre del ejercicio 2019 y 2018 respectivamente, es el siguiente (en miles de euros):

Categorías/Clases	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros		Total	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Débitos y partidas a pagar	1.288	1.288	836	836	2.124	2.124
Total	1.288	1.288	836	836	2.124	2.124

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, los débitos y partidas a pagar por "Deudas con entidades de Crédito" y "Otros pasivos financieros" recogen la deuda que por el principal del crédito sindicado bajo el tramo A está pendiente de pago a dicha fecha, por importe de 2.124 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el detalle de las deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros, es el siguiente:

	Límite	Deuda a largo plazo	Disponible
A) Crédito Sindicado			
Deudas con entidades de Crédito	1.288	1.288	-
B.B.V.A.	385	385	-
Banco de Santander, S.A.	424	424	-
Banco de Sabadell, S.A.	479	479	-
Otros pasivos Financieros	836	836	-
SAREB (*)	836	836	-
Total	2.124	2.124	-

(*) Sociedad de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A (SAREB)

Contrato de Crédito Sindicado.

Con fecha 30 de noviembre de 2010 la Sociedad firmó un Contrato de Crédito Sindicado por importe total de 240.600 miles de euros.

El Crédito Sindicado se estructuró en los siguientes tramos:

- Tramo A = 169.944 miles de euros que representaba el principal pendiente de amortización y que queda instrumentado en 10 sub-tramos.
- Tramo B = 38.462 miles de que se destinó a financiar los costes de construcción y promoción correspondientes a los dos edificios de oficinas y el aparcamiento, con disponibilidad inicial hasta el 31 de diciembre de 2012, salvo por las disposiciones que para el pago de retenciones al contratista principal se pudieran hacer hasta 12 meses después de la emisión del Certificado Final de Obra, es decir hasta el 30 de junio de 2013.
- Tramo C = 6.112 miles de euros destinado a financiar los costes pendientes de ejecución de la obra del Centro Comercial, con disponibilidad inicial hasta el 31 de diciembre de 2014.
- Tramo D = 19.881 miles de euros destinado al pago de los intereses que se devenguen bajo los tramos A, B, C y D del crédito y hasta su cancelación en junio de 2011, al pago de los intereses del Préstamo IVA y del Crédito IVA.
- Tramo E = 6.201 miles de euros que se destinó al pago de los intereses devengados pendientes a 30 de noviembre de 2012 por la financiación anterior y al pago de los intereses que se devenguen bajo el propio tramo E.

Con fecha 15 de febrero de 2011 se produjo una novación modificativa y no extintiva del Crédito Original con relación a ciertos términos y condiciones aclarando el régimen aplicable a las liquidaciones de los contratos de cobertura a financiar con cargo a los tramos D y E del Crédito Original.

Con fecha 11 de julio de 2014 se produjo una segunda novación modificativa y de ratificación de contrato mercantil del Crédito Original con reconocimiento de deuda. Como consecuencia de las operaciones de venta y operaciones cruzadas en esta fecha las entidades vieron satisfecho parcialmente el importe adeudado bajo el Tramo A del contrato de crédito Sindicado, con cargo a la venta de los Activos Hipotecados y efectuaron una remisión total del importe restante de la deuda viva tanto del Tramo A como de la totalidad de los Tramos B, C, D, y E, a excepción de un importe de 2.014 miles de euros correspondientes a una liquidación de AJD, de 100 miles de euros por el recargo del ingreso extemporáneo, y de 62 miles de euros de honorarios de asesores legales, tasas, etc, que constituye un importe total de 2.176 miles de euros.

La Sociedad interpuso reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Central (TEAC) frente a la liquidación del AJD. El 7 de noviembre de 2016 la Sociedad recibió sentencia estimatoria parcial que anulaba la liquidación, si bien instaba al órgano gestor correspondiente a pronunciarse sobre determinados aspectos. Atendido el requerimiento por el órgano gestor, emitió nueva liquidación que fue nuevamente recurrida en junio de 2017 ante el TEAC, cuya resolución está actualmente en curso.

Simultáneamente a la segunda novación modificativa se firmó una póliza de pignoración de los derechos de crédito constituyendo a favor de las entidades acreditantes prenda de primer rango sobre los potenciales derechos de crédito de la Sociedad frente a la Comunidad de Madrid con relación a la reclamación económico administrativa ante el TEAC, descrita en el párrafo anterior.

El vencimiento del crédito sindicado tras la novación efectuada con fecha 11 de julio de 2014 tendrá lugar en la siguiente fecha:

- a) En la fecha en la que devenga firme la resolución estimatoria del TEAC, o
- b) En la fecha en la que devenga firme la sentencia o resolución judicial que resuelva definitivamente el recurso contencioso-administrativo o cualquier otro recurso interpuesto bien por el acreditado o bien por la Comunidad de Madrid.

Todas las cantidades que se hubieran devengado por principal e intereses con cargo al Crédito en virtud de este contrato y que no hubieran sido previamente pagadas, se considerarán definitivamente vencidas y exigibles a fecha de vencimiento.

El acreditado deberá amortizar el importe pendiente del Crédito siempre que se le reconozca el derecho a la devolución de la deuda tributaria contenida en la liquidación del AJD, bien por haber adquirido firmeza la resolución estimatoria ante el TEAC o bien mediante sentencia o resolución judicial firme que expresamente condene en costas a la Comunidad de Madrid y se haga efectivo el pago por la Comunidad de Madrid, debiendo destinar la totalidad de los ingresos que obtenga en la devolución por parte de la Comunidad de Madrid de la deuda tributaria de la liquidación del AJD a la amortización del crédito.

Debido a la naturaleza del crédito, de carácter contingente y auto-condonable devengará intereses exclusivamente cuando se reconozca al Acreditado el derecho a la devolución de la deuda tributaria contenida en la liquidación del AJD, bien por haber adquirido firmeza la resolución estimatoria del TEAC o bien mediante sentencia o resolución judicial firme y se haga efectivo el pago por la Comunidad de Madrid.

El tipo de interés será el interés de Demora Legal, y se computará desde el día en que el acreditado efectuó el ingreso de la deuda por la liquidación del AJD, hasta el día en que efectivamente la Comunidad de Madrid haga efectivo el pago de la devolución de la liquidación del AJD. En ningún caso el importe de los intereses a pagar a los acreditantes podrá superar a los intereses recibidos por la Comunidad de Madrid.

El importe del principal dispuesto del Crédito quedará automáticamente remitido en su totalidad en caso de que la sentencia o resolución judicial firme que resuelve finalmente sobre la liquidación del AJD no reconozca al acreditado el derecho a la devolución de la deuda tributaria contenida en la liquidación del AJD, sin que se le pueda exigir al acreditado el pago de ulteriores cantidades por concepto alguno bajo el contrato.

Asimismo el importe dispuesto del Crédito correspondiente a los costes legales quedará automáticamente remitido en su totalidad en caso de que la liquidación del AJD reconozca al acreditado el derecho a la devolución de la deuda tributaria contenida en la liquidación del AJD sin expresa condena en costas.

En base a lo anterior, el Administrador Único de la Sociedad, estimó que el vencimiento del crédito no se producirá en el corto plazo, por lo que procedió a registrar la deuda a largo plazo.

En octubre de 2014 la Sociedad efectuó amortización anticipada obligatoria por importe de 52 miles de euros, en cumplimiento de lo pactado en la segunda novación del crédito sindicado, sin haberse producido posteriores disposiciones, o amortizaciones, dejando el principal de deuda pendiente de pago a 31 de diciembre de 2015 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas en 2.124 miles de euros.

11. Administraciones públicas y situación fiscal.

11.1 Saldos con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Administraciones Públicas acreedoras	Corriente	
	31.12.19	31.12.18
Otras deudas con Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	8	7
Hacienda Pública, acreedora por impuestos locales	53	53
Total	61	60

Saldos corrientes-

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo acreedor por impuestos locales se corresponde con la deuda estimada existente con el Ayuntamiento de Madrid en relación con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y otros impuestos municipales, que se abona tras la correspondiente repercusión por parte del propietario mayoritario del complejo.

11.2 Impuesto sobre Sociedades y situación fiscal

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

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente (en miles de euros):

	Total 2019	Total 2018
Ingresos y gastos del ejercicio	636	-
Impuesto sobre sociedades	-	-
Diferencias permanentes	90	45
Gtos. Financ.Ptmos Participativos	90	45
Diferencias temporarias	(1.000)	(1.000)
Deducibilidad de gastos financieros de ejercicios anteriores	(1.000)	(1.000)
Base imponible Previa	(274)	(955)
Compensacion BIN's (limite 70%)	-	-
Base imponible (Resultado fiscal)	(274)	(955)

Durante el ejercicio 2019 y 2018 la Sociedad no ha incurrido en gastos financieros, salvo los que se muestran en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con empresas del grupo y asociadas" ajustados como diferencias permanentes tal y como se observa en el detalle anterior, aplicando como diferencias temporales 1.000 miles de euros de gastos financieros de ejercicios anteriores, en virtud de las disposiciones de la Ley 27/2014, tanto en el ejercicio 2019 como en el 2018.

11.3 Bases imponibles negativas pendientes de compensar

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Año de generación	Miles de euros	
	2.019	2.018
2.013	30.165	30.165
2.016	917	917
2.017	959	959
2.018	955	955
2019 (*)	274	-
Total	33.270	32.996

(*) según previsión de Impuesto de Sociedades

En todo caso, se podrán compensar en el período impositivo bases imponibles negativas hasta el importe de 1 millón de euros y cuando la cifra de negocio no supere los 20 millones de euros.

Del total de bases imponibles negativas de compensar, la Sociedad no ha activado ningún importe, debido a la imposibilidad de predecir beneficios fiscales futuros.

11.4 Activos por impuesto diferido no registrados

Las bases imponibles negativas, y gastos financieros no deducidos, no tienen un período máximo de compensación a partir del 1 de enero de 2015, no obstante la compensación de las bases imponibles negativas está limitada a partir del ejercicio 2017 al 70% de la base imponible sujeta a ciertas condiciones establecidas legalmente, si bien dicha limitación no resultará de aplicación en el importe de las rentas correspondientes a quitas o esperas consecuencia de un acuerdo con los acreedores.

El detalle de activos por impuesto diferido no registrados al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2019	31.12.2018
Activos por impuesto diferido no registrados		
Parte del crédito fiscal por pérdidas del ejercicio 2013	7.541	7.541
Parte del crédito fiscal por pérdidas del ejercicio 2016	229	229
Parte del crédito fiscal por pérdidas del ejercicio 2017	240	240
Parte del crédito fiscal por pérdidas del ejercicio 2018	239	239
Parte del crédito fiscal por pérdidas del ejercicio 2019	69	-
Limitación a la deducibilidad de gastos financieros del ejercicio 2013	4.548	4.798
Limitación a la deducibilidad de gastos financieros del ejercicio 2014	1.200	1.200
Total	14.066	14.247

La variación del total de activos por impuesto diferido no registrados entre el ejercicio 2019 y 2018 se corresponde con la aplicación de 1.000 miles de euros en base a la limitación a la deducibilidad de gastos financieros en el ejercicio, así como por las Bases Imponibles Negativas surgidas del ejercicio.

11.5 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 de cuatro años (5 para el impuesto sobre sociedades). 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. Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2015 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los últimos cuatro ejercicios para el resto de impuestos que le son de aplicación.

El Administrador Único de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los 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 adjuntas.

12. Operaciones y saldos con partes vinculadas

12.1 Saldos y transacciones con partes vinculadas

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, además de las entidades del grupo, multigrupo y asociadas, a los Administradores y el personal de alta dirección de la Sociedad (incluidos sus familiares cercanos), así como a aquellas entidades sobre las que los mismos puedan ejercer el control o una influencia significativa.

El detalle al cierre del ejercicio 2019 y 2018 de los saldos deudores y acreedores mantenidos con partes vinculadas a la Sociedad y no incluidas en otras notas de la memoria es el siguiente:

	31.12.19	31.12.18
Reyal Urbis, S.A		
Pasivos no corrientes		
Proveedores empresas asociadas	2.000	2.000
Préstamos Participativos	3.000	3.000
Pasivos corrientes		
Intereses devengados y no pagados	180	90
Total	5.180	5.090

El saldo a 31 de diciembre de 2019 y 2018 del epígrafe de "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo" se corresponde con el saldo pendiente de pago por la compraventa de la finca registral nº 11.798 según escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Miguel García Gil, de fecha 30 de noviembre de 2010, bajo el número 2.514 de su protocolo. El importe de dicha compraventa fue de 37.327 miles de euros, más un IVA de 6.719 miles de euros, de los cuales solo fue pagado el IVA.

Con fecha 11 de julio de 2014, y en el marco del conjunto de operaciones efectuadas con esa misma fecha, se firmó con relación a la compraventa descrita en el párrafo anterior una modificación del precio, que quedó fijado en 5.000 miles de euros, en función de determinadas condiciones (véanse Notas 5 y 6).

Con fecha 22 de diciembre de 2015, y en el contexto descrito en las Notas 2.9 y 9.3 de la presente memoria, se formalizó la conversión de deuda con el Socio único en deuda de carácter participativo, por importe de 3.000 miles de euros, suficiente para restablecer el patrimonio neto de la Sociedad.

El préstamo anterior devengará un interés variable del 3% sobre el saldo vivo del préstamo a la fecha de liquidación de intereses, en el supuesto de que la prestataria obtenga beneficios antes de impuestos aprobados por su Junta General de Accionistas, condicionado a que la Sociedad pueda atender sus obligaciones a corto plazo. Los intereses pactados se liquidarán y satisfarán a la finalización del contrato, si bien queda a salvo el derecho de ambas partes de requerir su liquidación a fecha 31 de diciembre de cada año. El vencimiento del préstamo participativo está vinculado al día en que tenga lugar el vencimiento de la deuda que la Sociedad mantiene a favor de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) con relación a la compraventa descrita en los párrafos anteriores.

Asimismo, el detalle de las transacciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2019 y 2018 (en miles de euros) es el siguiente:

	Intereses devengados	
	31.12.19	31.12.18
Gastos y dividendos		
Reyal Urbis, S.A. en liquidación	(90)	(45)
Total	(90)	(45)

Estas operaciones con partes vinculadas realizadas en el transcurso del ejercicio son propias del tráfico ordinario de la Sociedad y se han realizado, en general, en condiciones de mercado.

12.2 Información relativa a Administradores y personal Alta Dirección

En el ejercicio 2019, tras la renuncia efectuada por el Administrador Único, D. Rafael Santamaría Trigo a su nombramiento como tal con fecha 20 de junio de 2019, se han devengado a su favor remuneraciones por importe de 150 miles de euros en concepto de compensación económica por dicha actividad, no habiendo asumido la Sociedad obligaciones a título de garantía, por cuenta de dicho Administrador Único. Con relación al nuevo Administrador Único de la Sociedad, no se han devengado remuneraciones, anticipos, ni se han asumido obligaciones a título de garantía, por cuenta del mismo.

Durante el ejercicio 2018 no se devengaron remuneraciones, anticipos, ni se asumieron obligaciones a título de garantía, por cuenta del Administrador Único.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones para el Administrador Único, así como tampoco en concepto de pago de primas de seguro, ni existían al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

La Sociedad está asegurada por una póliza de responsabilidad civil para la dirección (Administrador Único) en el marco de la política de seguros de la sociedad dominante del Grupo Reyal Urbis.

La Sociedad no cuenta con Alta Dirección, siendo el Administrador Único el que asume en caso de necesidad esta función, sin percibir retribución económica alguna por la misma.

12.3 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del administrador único.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, ésta dispone de procedimientos de control, para dar cumplimiento a lo referido en los artículos 228 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, sobre el deber de información del administrador único. De igual forma, a través de dicho procedimiento, el Administrador Único ha informado de las participaciones que ha ostentado durante el año 2019 y 2018, en los términos recogidos en los citados artículos.

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

Por otra parte, en los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad no ha realizado con el Administrador Único operaciones ajenas al tráfico ordinario de su actividad ni operaciones en condiciones distintas a las habituales del mercado.

13. Política y gestión de riesgos financieros

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado. La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos financieros anteriormente detallados.

La gestión del riesgo es llevada a cabo por la Dirección Financiera de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación), sociedad matriz del grupo al que pertenece, que identifica, evalúan y cubre los riesgos financieros en colaboración con las unidades operativas de la Sociedad.

a) Riesgo de crédito

Dado que la Sociedad no posee activos remunerados importantes, los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación son bastante independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

Como norma general, la Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo y la mayor parte de los contratos contemplan el pago por anticipado o a mes vencido de las rentas.

b) Riesgo de liquidez

Para sus operaciones habituales, es decir, aquellas que tienen que ver con la gestión y explotación de los activos disponibles en su balance la Sociedad no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de suficiente efectivo y a la generación de caja en función a los contratos de arrendamiento que sobre esos activos existen, que le permitirán afrontar los pagos corrientes que puedan ponerse de manifiesto. La Sociedad dispone de un fondo de maniobra positivo por importe de 1.685 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 (866 miles de euros en 2018).

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de dicha pandemia, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes, que ha impactado en el entorno macroeconómico, tanto internacional como nacional, en el que la Sociedad desarrolla su actividad. Dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es factible en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada del potencial impacto en la tesorería de la Sociedad, que, en su caso, será registrado en las cuentas anuales del ejercicio 2020 (véase Nota 14.4).

En este contexto el Administrador Único de la Sociedad ha evaluado las necesidades de caja para el ejercicio 2020 concluyendo que la tesorería existente, así como los flujos de caja esperados de los contratos de arrendamiento en vigor, son suficientes para poder hacer frente a los compromisos de las deudas a corto plazo, habiendo formulado estas cuentas anuales abreviadas bajo el principio contable de empresa en funcionamiento.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance abreviado (Véase Nota 8).

c) Riesgo de mercado

La Sociedad, por su actividad, no está expuesta a un riesgo de diferencias de cambio significativo, ni tiene en su balance abreviado instrumentos financieros en este sentido.

14. Otra Información

14.1 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2019 y 2018, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales de la Sociedad, Mazars Auditores, S.L.P., y por empresas pertenecientes a su grupo, así como los servicios prestados por otras firmas de auditoría en el mencionado ejercicio han sido los siguientes (en miles de euros):

Descripción	Servicios Prestados por el auditor principal	
	2.019	2.018
Servicios de auditoría	8	8
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	8	8

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

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

	2.019	2.018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	5	17

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 y otras cuentas por pagar - Proveedores” del pasivo corriente del balance abreviado adjunto.

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

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

La disposición tercera de la Ley 3/2010, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y la Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, indican que el límite recomendado máximo de días establecido para pago de proveedores a 31 de diciembre de 2019 es de 30 días salvo acuerdos documentados en contrato que podrán llevar ese plazo máximo hasta los 60 días, siendo este el máximo de días de aplazamiento para el pago a proveedores comerciales.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

14.3 Avaluos y Garantías

La finca registral que no fue objeto de transmisión de acuerdo con lo descrito anteriormente en la Nota 5 presenta a 31 de diciembre de 2019 y 2018 una garantía de 37.327 miles de euros a favor del crédito sindicado de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación).

Como se indica en la Nota 10, se firmó una póliza de pignoración de los derechos de crédito constituyendo a favor de las entidades acreditantes, prenda de primer rango sobre los potenciales derechos de crédito de la Sociedad frente a la Comunidad de Madrid con relación a la reclamación económico administrativa ante el TEAC, descrita en dicha Nota.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad tiene constituido aval ante el Ayuntamiento de Madrid por importe de 10 miles de euros, para el cual tiene pignorado un saldo por dicho importe en el concepto "Otros activos financieros" dentro del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" del balance abreviado adjunto.

14.4. Hechos posteriores

Con fecha 22 de abril de 2019 el Tribunal Superior de Justicia de Madrid desestimó el recurso que el Ayuntamiento de Madrid interpuso ante dicho Tribunal consecuencia de la sentencia favorable a la Sociedad en relación con las liquidaciones por IIVTNU derivadas de la venta realizada en el ejercicio 2014. Consecuencia de lo anterior, con fecha 4 de marzo de 2020 la Sociedad ha sido restituida económicamente por dichas liquidaciones de IIVTNU (Véase Nota 8).

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de dicha pandemia, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes, que ha impactado en el entorno macroeconómico, tanto internacional como nacional, en el que la Sociedad desarrolla su actividad.

Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España ha procedido a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo y Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

La Sociedad considera que estos acontecimientos no implican un ajuste en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, si bien podrían impactar en las operaciones del ejercicio 2020.

Dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es factible en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en la Sociedad, que, en su caso, será registrado en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

Por último, señalar que el Administrador Único de la Sociedad está realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con garantías los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse consecuencia de dicha crisis.

Por otro lado, la Audiencia Provincial de Madrid mediante auto notificado el 2 de junio de 2020 ha dictado sentencia sobre el recurso de apelación presentado por varios acreedores de la sociedad matriz Rey al Urbis SA (en liquidación). La citada sentencia no modifica en modo alguno la situación de esta sociedad y sus activos en el Plan de Liquidación aprobado y, por tanto, siguen formando parte de la masa activa de la sociedad Socio único, en liquidación.

No se han producido hechos significativos adicionales a los descritos en los párrafos anteriores dignos de mención hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Las Cuentas Anuales abreviadas del ejercicio 2019 de Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Sociedad unipersonal), integradas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada, han sido formulados por el Administrador Único de Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Sociedad unipersonal) en su decisión de 25 de junio de 2020 al amparo del Real Decreto-ley 8 de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19. Dichas Cuentas Anuales abreviadas corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2019, estando extendidos en 25 hojas de papel ordinario, 1 de balance abreviado, 1 de cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, 22 de la memoria y 1 de esta propia diligencia, visadas todas ellas por el Administrador Único de la Sociedad y firmando en esta última.

Madrid a 25 de junio de 2020
Administrador Único
Reyal Urbis, S.A., (en liquidación)

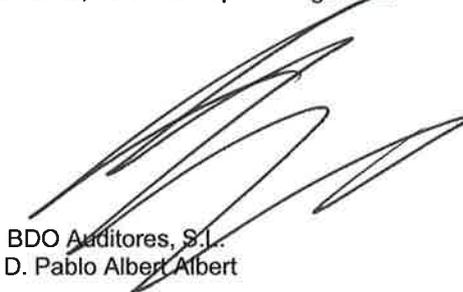


Representado por
D. José Antonio Ruiz García

Los Administradores Concursales de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) suscriben las cuentas de Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Sociedad unipersonal). correspondientes al ejercicio 2019 a los meros efectos de cumplir con la formalidad del artículo 48 de la Ley Concursal. No formando parte de su mandato legal, no han procedido a su análisis y, por tanto, no emiten opinión alguna de las mismas.



Agencia Estatal de Administración
Tributaria
D. Francisco del Valle Jiménez



BDO Auditores, S.L.
D. Pablo Albert Albert

**Complejo Inmobiliario
Castellana 200, S.L.
(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas Anuales Abreviadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2020, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

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

Al socio único de Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2020, 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 2020, 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 2.1 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 abreviadas 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 estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de los activos inmobiliarios

Descripción

La Sociedad gestiona determinadas inversiones inmobiliarias de naturaleza urbana para su arrendamiento (parkings y centro comercial), así como determinado inmovilizado en curso, situados en territorio nacional. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2020 los mencionados activos inmobiliarios figuran registrados por un valor neto contable total de 4.814 miles de euros, clasificados en los epígrafes “Inmovilizado material” (2.760 miles de euros) e “Inversiones Inmobiliarias” (2.054 miles de euros).

La Sociedad revisa periódicamente el valor recuperable de sus activos inmobiliarios sobre la base de valoraciones anteriores de terceros y análisis de evolución de los mercados y validez de las hipótesis y conclusiones alcanzadas anteriormente, que pueden considerarse válidas a la fecha de revisión.

La valoración de la cartera inmobiliaria de la Sociedad constituye un aspecto relevante de nuestra auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de “Descuento de Flujos de Caja”, que requiere realizar estimaciones sobre:

- los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración de los expertos sobre los que la Dirección ha procedido a actualizar el valor recuperable de los activos inmobiliarios, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizada 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 la Dirección de la Sociedad, así como las hipótesis clave más sensibles a los cambios,
- realizado una revisión de la valoración evaluando, conjuntamente con nuestros expertos internos, los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios. Al realizar dicha revisión hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares al activo inmobiliario en propiedad de la Sociedad.

Valoración de los activos inmobiliarios

Descripción

- la tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización, y
- valor residual del activo al final del período de proyección (tasa de salida “exit yield”).

Adicionalmente a lo anterior, la incertidumbre que supone el proceso de liquidación en el que se encuentra el socio único de la Sociedad, como consecuencia de la garantía de determinados activos inmobiliarios de la Sociedad a favor de los acreditantes del mismo, supone una mayor dificultad de cara a su realización en el mercado.

Por todo lo anterior, hemos considerado este aspecto como uno de los más relevantes de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Asimismo, hemos analizado la situación de liquidación del socio único de la Sociedad, así como sus implicaciones en el valor de realización de los activos inmobiliarios que se encuentran en garantía de la deuda contraída con sus acreditantes.

Por último, hemos evaluado si los desgloses realizados por la Sociedad a este respecto, incluidos en las Notas 4.4, 5 y 6 de las cuentas anuales abreviadas adjuntas contienen los desgloses relativos a los activos inmobiliarios de la Sociedad.

Otras cuestiones

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 fueron auditadas por otro auditor, el cual expresó una opinión favorable el 29 de junio de 2020.

Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales abreviadas

El administrador único es responsable 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 considere 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, el administrador único es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el administrador único tiene 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

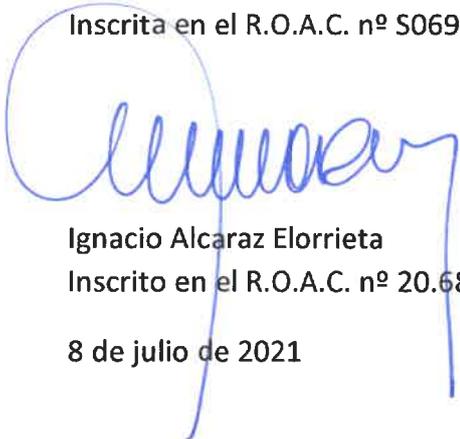
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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.

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 abreviadas. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Ignacio Alcaraz Elorrieta

Inscrito en el R.O.A.C. nº 20.687

8 de julio de 2021



DELOITTE, S.L.

2021 Núm. 01/21/17210

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 abreviadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de 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 el administrador único.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, 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 el administrador único 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 al administrador único 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.

**Complejo Inmobiliario
Castellana 200, S.L.
(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2020

COMPLEJO INMOBILIARIO CASTELLANA 200, S.L. (Sociedad Unipersonal)

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Miles de Euros)

ACTIVO	Nota Memoria	31.12.2020	31.12.2019	PASIVO	Nota Memoria	31.12.2020	31.12.2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE		4.816	4.835	A) PATRIMONIO NETO		(828)	(604)
I. Inmovilizado Intangible	4.1	2	2	A-1) Fondos propios	9	(828)	(604)
Patentes, licencias, marcas y similares		2	2	I. Capital		3	3
II. Inmovilizado material	5	2.760	2.753	Capital escriturado		3	3
Inmovilizado en curso y anticipos		2.760	2.753	III. Reservas		8	8
III. Inversiones inmobiliarias	6	2.054	2.060	V. Resultado de ejercicios anteriores		(615)	(1.251)
Terrenos		925	925	VII. Resultado del ejercicio	3	(224)	636
Construcciones		1.129	1.155	B) PASIVO NO CORRIENTE		7.124	7.124
B) ACTIVO CORRIENTE		2.541	3.323	II. Deudas a largo plazo	10	2.124	2.124
III. Deudores comerciales y otra cuentas por cobrar		41	3.035	Deudas con entidades de credito		1.288	1.288
Clientes por ventas y prestación de servicios		22	24	Otros pasivos financieros		836	836
Deudores varios	8	19	3.011	III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	12.1	5.000	5.000
V. Inversiones financieras a corto plazo	14.4	10	10	C) PASIVO CORRIENTE		1.061	2.238
Otros activos financieros		10	10	IV. Deudas con empresas de grupo y asociadas a corto plazo	12.1	270	180
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	2.490	878	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		791	2.058
Tesorería		2.490	878	Proveedores		7	8
				Acreedores varios		734	1.989
				Otras deudas con las administraciones publicas		50	61
TOTAL ACTIVO (A + B)		7.357	8.758			7.357	8.758

Las Notas 1 a 14 de la memoria abreviada forman parte integrante del balance abreviado al 31 de diciembre de 2020

COMPLEJO INMOBILIARIO CASTELLANA 200, S.L. (Sociedad Unipersonal)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Miles de Euros)

	Nota Memoria	2020	2019
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios		67	127
Prestaciones de servicios	6	67	127
4. Aprovisionamientos		(57)	(46)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(57)	(46)
5. Otros ingresos de explotación		-	876
Ingresos accesorio y otros de gestión corriente	8	-	876
7. Otros gastos de explotación		(117)	(169)
Servicios exteriores	14.1	(117)	(19)
Otros gastos de gestión corriente	12.2	-	(150)
8. Amortización del inmovilizado	4.1, 5 y 6	(27)	(27)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	-	(176)
Deterioros y pérdidas		-	(176)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION		(134)	585
12. Ingresos financieros	8	-	141
De terceros		-	141
13. Gastos financieros		(90)	(90)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	12.1	(90)	(90)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(90)	51
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(224)	636
17. Impuestos sobre beneficios	11	-	-
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		(224)	636

Las Notas 1 a 14 de la memoria abreviada forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada al 31 de diciembre de 2020

Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Sociedad unipersonal).

Memoria abreviada correspondiente
al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

1.- Actividad de la empresa

Constitución y Domicilio Social

La Sociedad fue constituida por Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) con la forma mercantil de sociedad de responsabilidad limitada unipersonal con el nombre de Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L., por un periodo de tiempo indefinido, el día 1 de junio de 2010, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Miguel García Gil, bajo el número 1.231 de su protocolo.

Posteriormente, el 30 de noviembre de 2010 como consecuencia de la segunda ampliación de capital, en virtud de escritura otorgada ante Notario de Madrid, Don Miguel García Gil, bajo el número 2.515 de su protocolo, la Sociedad perdió su carácter unipersonal, al entrar en su capital social nuevos socios: Solvia Development, S.L. (1,90%); Anida Operaciones Singulares, S.A. (1,52%); Cántabro Catalana de Inversiones, S.A. (1,67%); Valenciana de Inversiones Participadas, S.L. (1,42%) y Bankia Habitat, S.L.U. (1,89%), quedando un 91,60% de participación por parte de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación).

Con fecha 11 de julio de 2014, devino de nuevo en sociedad de responsabilidad limitada unipersonal con motivo de la compraventa de participaciones que el socio Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) realizó al resto de socios en esa misma fecha, pasando a ser su Socio Único la Sociedad Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) desde el 11 de julio de 2014 (véase Nota 9.1).

El domicilio Social de la Sociedad Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Sociedad unipersonal) se encuentra en la Calle Ayala número 3, 28001 Madrid.

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad está integrada en el Grupo Reyal Urbis, cuya sociedad dominante es Reyal Urbis S.A. (en liquidación), con domicilio social en la calle Ayala número 3 de Madrid, siendo esta sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) y sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio 2019, fueron aprobadas por Junta General de Accionistas con fecha 24 de septiembre de 2020.

Actividad

Su actividad, de acuerdo con sus estatutos, consiste en la compra, venta y alquiler de fincas tanto rústicas como urbanas, así como la construcción, promoción, explotación, reforma y rehabilitación de las mismas, en todas sus vertientes.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto social idéntico o análogo.

Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

En la actualidad la actividad principal de la Sociedad es la construcción y comercialización del hotel que forma parte del Complejo Inmobiliario "Castellana 200" sito en el paseo de la Castellana, 200, en Madrid. En este sentido, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, tras la venta de la mayor parte del centro comercial y los edificios de oficinas en el ejercicio 2014, la Sociedad mantiene registrado como inmovilizado en curso (véase Nota 5) el coste, neto de deterioro, de determinados activos relativos al hotel que se prevé construir. El desarrollo de este hotel se encuentra paralizado a la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas en espera de la obtención de la financiación necesaria para su desarrollo y ligada estrechamente a las garantías hipotecarias en garantía de terceros que pesan sobre el mismo. Así mismo, la Sociedad dispone en régimen explotación de determinados locales bajo el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias (véase Nota 6), relativas a la finca de uso hotelero que se explota como uso comercial, así como determinadas plazas de aparcamiento, y que suponen la fuente de ingresos de la Sociedad.

Dadas las actividades a las que actualmente 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 abreviada de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

2.- Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y sus adaptaciones sectoriales, en concreto la relativa a empresas inmobiliarias.
- 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 resulta de aplicación.

2.2 Imagen Fiel

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias y el Real Decreto 1564/1989 de 22 de diciembre y modificaciones posteriores, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad que se han producido en el ejercicio.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad el 30 de marzo de 2021 se someterán a la aprobación por el Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019 fueron aprobadas por el Socio Único el 30 de junio de 2020.

Las cifras contenidas en todos los estados que forman las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la presente memoria abreviada), se presentan en miles de euros (excepto que se indique lo contrario), siendo el euro la moneda funcional de la Sociedad.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Administrador Único ha 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. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 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 el Administrador Único de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 4.1, 4.2 y 4.3).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.4 y 4.6).
- El importe de determinadas provisiones (véase Nota 4.10).
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 13).
- La evaluación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 2.9).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio 2019, se presenta a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2020.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias 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.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2020 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2019.

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019.

2.9 Empresa en funcionamiento

Con fecha 11 de julio de 2014, la Sociedad formalizó la venta del 52,18% de la finca registral de uso hotelero del inmovilizado en curso, del 100% de los activos denominados Oficinas I, Oficinas II, y Centro Comercial, y el 96,82% del activo "Parking Castellana", quedando como activos en el balance de la Sociedad el 3,18% de la finca registral con uso de aparcamiento y 47,82% de la finca de uso hotelero, de la cual una parte se explota con uso comercial (véanse Notas 5 y 6).

Dada la situación económica general y la del mercado inmobiliario en particular, estos activos han sufrido una importante pérdida de valor en los últimos ejercicios que ha obligado a la Sociedad a registrar pérdidas por el deterioro de estas inversiones inmobiliarias, llevando a la Sociedad en una situación de Patrimonio Neto negativo.

En este contexto, se formalizó con fecha 22 de diciembre de 2015 la conversión de deuda con el Socio único en deuda de carácter participativo, por importe de 3.000 miles de euros, suficiente para restablecer el patrimonio neto al cierre del ejercicio 2015 y sucesivos, hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas (véase Nota 12.1).

Así mismo, tal y como se indica en la Nota 1, la Sociedad pertenece al Grupo Reyal Urbis. La sociedad matriz del grupo, Reyal Urbis, S.A. (en liquidación), se encuentra en situación judicial de liquidación tras Auto notificado con fecha 1 de septiembre de 2017 por el Juzgado de lo Mercantil Nº 6 de Madrid, afectando significativamente este hecho dado que existen garantías hipotecarias sobre el principal activo de la Sociedad vinculadas con el crédito sindicado de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) lo cual podría afectar a la principal actividad de la Sociedad (véase Nota 14.4).

No obstante, la Sociedad presenta al cierre del ejercicio 2020 un fondo de maniobra positivo por importe de 1.480 miles de euros (1.685 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

En este contexto el Administrador Único de la Sociedad ha evaluado las necesidades de efectivo para el ejercicio 2021, concluyendo que la tesorería existente a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas será suficiente para atender a sus obligaciones en el corto plazo, lo que sumado a la estimación de finalización del proceso de liquidación de su Socio Único en el largo plazo, ha supuesto que el Administrador Único de la Sociedad haya formulado estas cuentas anuales abreviadas bajo el principio contable de empresa en funcionamiento.

2.10 Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del Covid-19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020. Dicha situación ha impactado en los mercados financieros globales, habiéndose implementado restricciones al transporte 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 fueron calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto fueron calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo.

Posteriormente, con fecha 4 de noviembre de 2020, el Gobierno de España ha vuelto a declarar un nuevo "Estado de Alarma" bajo el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre con el objetivo de contener la propagación de infecciones causados por los rebrotes del COVID-19. Conforme a esta declaración de estado de alarma, las Comunidades Autónomas han establecido en base a criterios sanitarios determinados cierres perimetrales municipales y provinciales, así como limitaciones de personas en las reuniones sociales, tanto en espacios públicos como privados.

En este sentido, se han llegado a acuerdos contractuales con determinados arrendatarios de la cartera inmobiliaria de la Sociedad (véase Nota 6) consistentes, principalmente, en la bonificación de determinados porcentajes de la renta mínima garantizada desde el comienzo de la pandemia hasta el 31 de diciembre de 2020.

De este modo, el Administrador Único de la Sociedad considera 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.

El Administrador Único de la Sociedad ha realizado una evaluación de la situación actual conforme a la mejor información disponible. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- Las estimaciones de la Sociedad y, en su caso, la medición del valor razonable de las Inversiones Inmobiliarias (Véanse Notas 4.4 y 6).
- Riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez (Véase Nota 13).

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

El impacto operativo y financiero en la economía es altamente dependiente de la amplitud y duración de la pandemia provocada por el COVID-19, y por consiguiente tiene impacto en la Sociedad, dependiendo de la posible aparición de nuevos rebrotes adicionales y de otros factores que actualmente no se pueden predecir. No obstante, el Administrador Único de la Sociedad continúa evaluando e implementando medidas adicionales para adaptar las operaciones de la Sociedad, y adoptar las medidas necesarias conforme avance la pandemia, si bien de acuerdo con la información disponible, su posible evolución futura y la previsible remisión de la pandemia con la puesta en marcha de la vacunación masiva de la población se estima, una recuperación sustancial de la actividad económica general durante el ejercicio 2021.

3.- Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020 formulada por el Administrador Único de la Sociedad y pendiente de aprobación por el Socio Único, es la siguiente:

	Miles de Euros
Base de reparto	
Pérdidas del ejercicio	(224)
Aplicación	
A resultados negativos ejercicios anteriores	(224)

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 del ejercicio 2020, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible de la Sociedad corresponde en su totalidad a marcas comerciales. Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan linealmente en el periodo de 10 años o en función de su vida útil de acuerdo a la normativa vigente. La amortización del ejercicio 2020 ha ascendido a 314 euros (314 euros en 2019). No existen elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2020 ni 31 de diciembre de 2019.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material que registra la Sociedad en el balance abreviado adjunto, se corresponde con el terreno y la construcción en curso correspondiente al 47,82% del proyecto de hotel que se espera desarrollar en la finca de uso hotelero que continúa perteneciendo a la Sociedad tras la operación de venta del ejercicio 2014 descrita en las Notas 5 y 6.

El inmovilizado material se encuentra valorado por su precio de adquisición o coste de producción, neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo superior al año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. Durante el ejercicio no se han activado importes por este concepto. Por el contrario, los intereses financieros devengados con posterioridad a dicha fecha o para financiar la adquisición del resto de elementos de inmovilizado, no incrementan el coste de adquisición y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan.

El inmovilizado material, neto en su caso del valor residual del mismo, se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el periodo en el que la Sociedad espera utilizarlos. Al cierre del ejercicio 2020 y 2019, el inmovilizado material de la Sociedad se encuentra en curso, por lo que no se ha registrado gasto alguno por amortización del mismo.

Los terrenos sobre los que se asientan las construcciones en curso tienen una vida útil indefinida y, por tanto, no son objeto de amortización.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de alguna unidad generadora de efectivo, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables y se efectúan las correcciones valorativas necesarias conforme al criterio mencionado en la Nota 4.4.

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas por su enajenación o disposición por otra vía; o cuando no se espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

La pérdida o ganancia derivada de la baja en cuentas de un elemento de inmovilizado material, se determina como la diferencia entre el importe neto, en su caso, de los costes de venta obtenidos por su enajenación o disposición por otra vía, si existe, y el importe en libros del elemento, y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que ésta se produce.

4.3 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance abreviado recoge a 31 de diciembre de 2020 y 2019, el valor tanto del terreno como del inmueble que, tras la venta del activo principal de la Sociedad con fecha de 11 de julio de 2014, (véanse Notas 5 y 6) ha quedado en la Sociedad, el cual está en el Complejo Inmobiliario "Castellana 200" sito en el paseo de la Castellana en Madrid y se comercializa por parte de la Sociedad.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su coste de adquisición siguiendo a todos los efectos los mismos criterios de capitalización y amortización que elementos de la misma clase del inmovilizado material, tal y como se indica en la Nota 4.2 anterior.

Dichos activos se amortizan linealmente en el periodo de 50 años.

El valor en libros de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración, cuando este valor de mercado es inferior al valor en libros.

4.4 Deterioro de valor de activos materiales e inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de los activos de vida útil definida, correspondiendo a tal calificación la totalidad de los activos materiales e inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

La Sociedad determina periódicamente el valor razonable de los elementos de las inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

Cuando una pérdida por deterioro de valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios fue realizada en 2019 por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

En el ejercicio 2020, no se ha solicitado tasación de un tercero independiente, si bien, dado que las circunstancias con respecto a las contempladas en el año anterior no han variado sustancialmente, el Administrador Único considera que el valor recuperable se sitúa cercado al valor neto contable registrado, y que en su caso no existen diferencias significativas al 31 de diciembre de 2020, motivo por el cual no se ha modificado la provisión existente de deterioro (véanse Notas 5 y 6).

4.5 Arrendamientos

La Sociedad clasifica los contratos de arrendamiento como arrendamientos financieros u operativos en función del fondo económico de la operación con independencia de su forma jurídica.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Si la Sociedad actúa como arrendatario los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Si la Sociedad actúa como arrendador los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance abreviado 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 período del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.6 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra. La Sociedad reconoce en balance los instrumentos financieros únicamente cuando se convierte en una parte del contrato de acuerdo con las especificaciones de este.

En el balance abreviado adjunto, los activos y pasivos financieros se clasifican como corrientes o no corrientes en función de que su vencimiento sea igual o inferior o superior a doce meses, respectivamente, desde la fecha de cierre del ejercicio.

Los activos y pasivos financieros más habituales de los que la Sociedad es titular son los siguientes:

- Cuentas a cobrar por operaciones comerciales.
- Financiación recibida de entidades vinculadas, instituciones financieras y proveedores.

4.6.1 Activos financieros

Clasificación -

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

- Préstamos y partidas a cobrar: Corresponden a activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad, 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.
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, según se definen estos en la norma 9ª de elaboración de cuentas anuales (véase Nota 8).

Valoración inicial -

En su reconocimiento inicial en el balance abreviado, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior -

Tras su reconocimiento inicial se valoran a su coste amortizado usando para su determinación el método del tipo de interés efectivo. No obstante, por regla general, los créditos comerciales con vencimiento inferior a doce meses se registran por su valor nominal, es decir, no se descuentan.

Deterioro -

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para todos los activos financieros. 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 adjunta.

La Sociedad evalúa esta existencia de evidencia objetiva de deterioro, en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, considerando las dificultades financieras del deudor así como los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otros aspectos tales como el retraso en los pagos, entre otros.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

Baja de activos financieros -

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.

Cuando un activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

4.6.2 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 en las que la Sociedad desarrolla su actividad habitual, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los pasivos financieros se clasifican en función de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico de las operaciones.

Los principales pasivos financieros mantenidos por la Sociedad corresponden a pasivos a vencimiento, remunerados o no, que la Sociedad ha clasificado a efectos de su valoración en la categoría de "Débitos y partidas a pagar".

Los débitos, partidas a pagar e instrumentos financieros de pasivo se valoran inicialmente al valor razonable, que salvo evidencia en contrario, sería el precio de la transacción, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

En el caso de aquellos préstamos cuyo vencimiento sea a corto plazo pero cuya refinanciación a largo plazo está asegurada a discreción de la Sociedad, mediante pólizas de crédito disponibles a largo plazo, se clasifican en el balance abreviado adjunto como pasivos no corrientes.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.6.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe del balance abreviado adjunto incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original inferior o igual a tres meses. Los descubiertos bancarios se clasifican en el epígrafe de deudas a corto plazo, otros pasivos financieros del "Pasivo corriente" del balance abreviado adjunto.

4.7 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 patrimonio.

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.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no registra activos ni pasivos por impuestos diferidos, ya que el Administrador Único no considera probable que la Sociedad pueda disponer de ganancias fiscales futuras en los próximos ejercicios que les permita su recuperación.

4.8 Ingresos y gastos

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

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

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

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

Los gastos por Impuesto de Bienes Inmuebles se contabilizan en el epígrafe de "Aprovisionamientos" por considerarse coste directo de los activos que están en explotación.

4.9 Transacciones con vinculadas

Las operaciones comerciales o financieras realizadas con empresas del grupo, multigrupo, asociadas y otras partes vinculadas se registran en el momento inicial por su valor razonable, con independencia del grado de vinculación existente. En el caso de que el precio acordado en una transacción difiera de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación.

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

4.10 Provisiones y contingencias

El Administrador Único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencia entre:

- a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b. 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 y no cumplen los requisitos para poder reconocerlos como provisiones.

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, solo 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.

5.- Inmovilizado material

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance abreviado en los ejercicios 2020 y 2019 ha sido el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2020

	Miles de Euros		
	31.12.2019	Adiciones	31.12.2020
Coste			
Inmovilizado en curso y anticipos	43.922	7	43.929
	43.922	7	43.929
Deterioro			
Inmovilizado en curso y anticipos	(41.169)	-	(41.169)
	(41.169)	-	(41.169)
Saldo	2.753	7	2.760

Ejercicio 2019

	Miles de Euros		
	31.12.2018	Adiciones	31.12.2019
Coste			
Inmovilizado en curso y anticipos	43.902	20	43.922
	43.902	20	43.922
Deterioro			
Inmovilizado en curso y anticipos	(41.169)	-	(41.169)
	(41.169)	-	(41.169)
Saldo	2.733	20	2.753

Con fecha 11 de julio de 2014, la Sociedad formalizó la venta del 52,18% de la finca registral de uso hotelero del inmovilizado en curso, y la totalidad de las instalaciones técnicas, así como de ciertas inversiones inmobiliarias (véase Nota 6). El inmovilizado en curso restante, reconocido actualmente por valor de coste de 43.929 miles de euros, correspondiente al 47,82% de la finca registral de uso hotelero, no fue objeto de la transacción.

Adiciones, retiros y traspasos -

Durante el ejercicio 2020 y 2019 no se han producido adiciones ni retiros ni traspasos de carácter significativo de inmovilizado material.

Deterioro-

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad mantiene una provisión para inmovilizado en curso por importe de 41.169 miles de euros para adecuar el valor contable de sus activos al valor recuperable.

En relación con el activo anterior, corresponde a la parte proporcional indicada anteriormente del terreno y parte de estructura en curso sobre la cual se diseñó originariamente un desarrollo hotelero que se encuentra sin iniciar. En este contexto, la Sociedad solicitó en años anteriores una tasación externa que situaba el valor de mercado en el entorno de los 5,5 millones de euros, si bien, como consecuencia de la situación de la pandemia Covid-19 que en cualquier caso, dado su impacto en el sector turístico y hotelero, haría posponer aún más el desarrollo del hotel, así como la complejidad en su venta dada la garantía hipotecaria que recae sobre el activo y que se encuentra vinculada a la situación patrimonial de su accionista único, Reyal Urbis, S.A., en liquidación, el Administrador Único optó por contemplar estos aspectos en la valoración y ajustar el valor recuperable a la baja hasta el importe mantenido al 31 de diciembre de 2019 de 2.753 miles de euros.

En el ejercicio 2020, no se ha solicitado tasación de un tercero independiente, si bien, dado que las circunstancias con respecto a las contempladas en el año anterior no han variado sustancialmente, el Administrador Único considera que el valor recuperable se sitúa cercado al valor neto contable registrado, y que en su caso no existen diferencias significativas al 31 de diciembre de 2020, motivo por el cual no se ha modificado la provisión existente de deterioro.

Otra información-

El 47,82% de porción indivisa de la finca de uso hotelero que no fue objeto de transmisión de acuerdo con lo descrito anteriormente, está gravado a 31 de diciembre de 2020 y 2019 con varias hipotecas en garantía de 37.327 miles de euros de principal a favor del crédito sindicado de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación).

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existían compromisos en firme de compra-venta de inmovilizaciones materiales.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que continuasen en uso.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no dispone de inmovilizado material ubicado fuera del territorio nacional.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material.

6.- Inversiones inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en este en este epígrafe del balance abreviado en los ejercicios 2020 y 2019 ha sido el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2020

	Miles de Euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
Coste			
Saldo a 31.12.2019	1.577	1.321	2.898
Adiciones	-	-	-
Retiros	-	-	-
Saldo a 31.12.2020	1.577	1.321	2.898
Amortización			
Saldo a 31.12.2019	-	(188)	(188)
Dotación del ejercicio	-	(26)	(26)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2020	-	(192)	(192)
Deterioro			
Saldo a 31.12.2019	(652)	-	(652)
Dotación del ejercicio	-	-	-
Reversiones	-	-	-
Saldo a 31.12.2020	(652)	-	(652)
VNC a 31.12.2019	925	1.155	2.080
VNC a 31.12.2020	925	1.129	2.054

Ejercicio 2019

	Miles de Euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
Coste			
Saldo a 31.12.2018	1.577	1.321	2.898
Adiciones	-	-	-
Retiros	-	-	-
Saldo a 31.12.2019	1.577	1.321	2.898
Amortización			
Saldo a 31.12.2018	-	(140)	(140)
Dotación del ejercicio	-	(26)	(26)
Saldo a 31.12.2019	-	(166)	(166)
Deterioro			
Saldo a 31.12.2018	(476)	-	(476)
Dotación del ejercicio	(407)	-	(407)
Reversiones	231	-	231
Saldo a 31.12.2019	(652)	-	(652)
VNC a 31.12.2018	1.101	1.181	2.282
VNC a 31.12.2019	925	1.155	2.080

Con fecha 11 de julio de 2014, la Sociedad formalizó la de venta de los activos denominados Oficinas I y Oficinas II, el Centro Comercial, y el 96,82% del activo "Parking Castellana", registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias que no fueron objeto de la venta, reconocidas por un importe neto de 2.053 miles de euros en 2020 y 2.080 miles de euros en 2019 (2.898 miles de euros en valor bruto en ambos ejercicios), corresponden al 3,18% de la finca registral con uso de aparcamiento así como a la parte del 47,82% de la finca de uso hotelero que se explota con uso comercial.

Adiciones, retiros y traspasos -

Durante el ejercicio 2020 y 2019 no se han producido adiciones ni retiros ni traspasos de inversiones inmobiliarias.

Deterioro-

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad mantiene una provisión para inversiones inmobiliarias por importe de 653 miles de euros para adecuar el valor contable de sus activos al valor recuperable de los mismos.

Al objeto de estimar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad encargó a 31 de diciembre de 2019 la valoración de las mismas a un experto independiente. Atendiendo a dicha valoración, la cual ascendía a 2.080 miles de euros, que considera que el 3,18% de la finca registral de uso aparcamiento está libre de cargas, aunque tiene la consideración de conjunto junto con el 47,82% de la finca de uso hotelero, al ser las plazas dotacionales para el uso hotelero, la Sociedad estimó oportuno recoger al cierre del ejercicio 2019 una provisión neta de reversiones por importe de 176 miles de euros para adecuar el valor contable al valor recuperable de dichas inversiones inmobiliarias.

En el ejercicio 2020, no ha habido movimientos ni de dotación ni de reversión en dichas inversiones inmobiliarias, no habiéndose realizado una nueva valoración independiente toda vez que, con relación a la situación generada por el COVID-19, el Administrador Único considera que, con los factores mitigantes en términos de vacunación y evolución favorable de la pandemia a partir del segundo semestre del ejercicio 2020 (véase Nota 2.10), y la situación actual de los inmuebles de la Sociedad, el valor razonable de los activos inmobiliarios no se ha visto afectado significativamente.

Otra información-

En el ejercicio 2020, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad ascendieron a 67 miles de euros (127 miles de euros en 2019). Los gastos de explotación, considerando la repercusión de gastos a los inquilinos han ascendido, aproximadamente, a 83 miles de euros tanto para 2020 como para 2019, de los cuales 27 miles de euros en ambos ejercicios corresponden a la dotación a la amortización de los inmuebles en arrendamiento. Estos gastos de explotación se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta atendiendo a su naturaleza.

En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye al cierre del ejercicio 2020 y 2019 de la siguiente manera:

	Metros cuadrados	
	31.12.2020	31.12.2019
Centro comercial	474	474
Aparcamiento	352	352
Total	826	826

En relación con los activos inmobiliarios en explotación, no existen compromisos de inversión adicionales a los asociados al mantenimiento en condiciones de uso de los mismos.

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas que continúen en uso.

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias ubicadas fuera del territorio nacional.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

7.- Arrendamientos

7.1- Arrendamientos operativos – Arrendador

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad mantiene como inversiones inmobiliarias, el 3,18% de la finca registral con uso de aparcamiento, así como las zonas de la finca de uso comercial que suponen la activación parcial del inmovilizado en curso (véase Nota 6) incluidas en el 47,82% de finca de uso hotelero que no fue transmitida (véase Nota 5), En este sentido, la Sociedad firmó con fecha de 11 de julio de 2014 un contrato de gestión conjunta con el comprador del complejo inmobiliario, por el cual, le corresponden a la Sociedad:

- i. Los ingresos derivados del arrendamiento de dichas porciones de las fincas registrales que no han sido objeto de la operación de venta.
- ii. Los gastos que generen las mismas en la proporción de la propiedad que le corresponde.

El comprador inicial del complejo inmobiliario se subrogó en los contratos de arrendamiento que estaban vigentes a la fecha de la compra, no variando las condiciones de los mismos. Con el actual propietario mayoritario del complejo se mantiene la misma situación con relación a los contratos de arrendamiento, en la medida en que estos continúen en vigor. Adicionalmente y con motivo de la situación de emergencia sanitaria ocasionada del COVID-19 se han firmado adendas a los contratos de arrendamiento que suponen bonificaciones a los arrendatarios de entre el 30% y 50% de la renta mínima garantizada para determinados periodos del ejercicio 2020 según lo descrito en la Nota 2.10, lo que ha supuesto un descenso de la cifra de negocios durante el ejercicio 2020.

Siendo lo anterior así, al cierre del ejercicio 2020 y 2019 la Sociedad tiene los siguientes ingresos por cuotas de arrendamiento mínimas, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

Cobros mínimos (Miles de euros)	Valor nominal	
	2020	2019
Hasta 1 año	69	118
Entre 1 y 5 años	193	395
Más de 5 años	363	926
Total	625	1.439

En el ejercicio no se han registrado cuotas contingentes significativas.

7.2- Arrendamientos operativos – Arrendatario

La Sociedad no tiene suscritos contratos de arrendamiento operativo significativos en su condición de arrendatario.

8.- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2020 el importe disponible de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad asciende a 2.490 miles de euros (878 miles de euros al 31 de diciembre de 2019) no existiendo restricciones a su disponibilidad más allá de lo descrito en el párrafo siguiente.

El incremento del epígrafe de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" con relación al ejercicio 2019 tiene su origen en la resolución del Tribunal Superior de Justicia de Madrid desestimando el recurso presentado por el Ayuntamiento de Madrid ante dicho Tribunal, como consecuencia de la sentencia favorable a la Sociedad en relación con las liquidaciones por IIVTNU asociadas a la venta del complejo en el ejercicio 2014; por este motivo, la Sociedad vio incrementada su tesorería en 3.006 miles de euros con fecha 4 de marzo de 2020. El principal y los intereses han sido restituidos a dos de las entidades financieras que participaron en el pago de la liquidación del IIVTNU girada por el Ayuntamiento a finales de 2015, estando pendiente de restitución a entidades financieras un importe de 734 miles de euros aproximadamente a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, registrado en el epígrafe "acreedores varios" del balance abreviado adjunto a 31 de diciembre de 2020. A la Sociedad, del importe total de la devolución practicada en ejecución de sentencia, le corresponde un importe de principal de 876 miles de euros e intereses de 141 miles de euros registrados en los epígrafes "Otros ingresos de explotación" e "Ingresos financieros" respectivamente de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas

del ejercicio 2019, toda vez que se correspondía con hechos devengados en dicho ejercicio, habiéndose cobrado con anterioridad a la formulación de las cuentas de 2019.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2019 la Sociedad registró en el balance abreviado adjunto el derecho de cobro por importe de 3.006 miles de euros, en el epígrafe de "Deudores Varios" del activo corriente, y como contrapartida registró también en el balance abreviado adjunto el pasivo frente a las entidades financieras por importe de 1.989 miles de euros en el epígrafe "Acreedores varios" del pasivo corriente.

9.- Patrimonio neto

El movimiento de los Fondos Propios en el ejercicio 2020 y 2019 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2020

	31/12/2019	Aplicación	Resultado del Ejercicio	31/12/2020
Capital Social	3	-	-	3
Reserva legal	8	-	-	8
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.251)	636	-	(615)
Resultado del ejercicio	636	(636)	(224)	(224)
Fondos propios	(604)	-	(224)	(828)

Ejercicio 2019

	31/12/2018	Aplicación	Resultado del Ejercicio	31/12/2019
Capital Social	3	-	-	3
Reserva legal	8	-	-	8
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.251)	-	-	(1.251)
Resultado del ejercicio	-	-	636	636
Fondos propios	(1.240)	-	636	(604)

9.1 Capital

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el capital social está representado por 300 participaciones sociales de 10,00 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

El régimen de la transmisión de las participaciones sociales se encuentra descrito en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Durante los ejercicios 2020 y 2019, no se han producido movimientos en el capital social. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) tiene una participación del 100% del capital social de la Sociedad.

Las acciones de la Sociedad no estaban admitidas a cotización en mercado secundario alguno al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

9.2 Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad de responsabilidad limitada debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital. 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 2020 y 2019 la reserva legal se encuentra totalmente constituida.

9.3 Situación patrimonial de la Sociedad

De acuerdo con el artículo 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) la sociedad de capital deberá disolverse por pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso.

No obstante a lo anterior, la Resolución de 20 de diciembre de 1996, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se fijan criterios generales para determinar el concepto de patrimonio contable, a efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil, establece que los préstamos participativos que figuren en el balance abreviado de la Sociedad en la agrupación correspondiente a los acreedores, se tendrán en cuenta en la cuantificación del patrimonio contable a los efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil.

Como se indica en la Nota 2.9 de la presente memoria abreviada, con fecha 22 de diciembre de 2015 se formalizó la conversión de deuda con el Socio Único en deuda de carácter participativo, por importe de 3.000 miles de euros, suficiente para restablecer el patrimonio neto de la Sociedad, motivo por el cual a 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no presenta desequilibrio patrimonial con relación al artículo 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital (véase Nota 12.1).

El patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el que se desglosa a continuación, no encontrándose la Sociedad en ninguna de las situaciones contempladas como desequilibrio patrimonial.

	31.12.2020	31.12.2019
Patrimonio Neto	(828)	(604)
Pérdidas del ejercicio 2020 (*)	224	-
Préstamos participativos (Nota 12.1)	3.000	3.000
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital	2.396	2.396
Capital Social	3	3

(*) Las pérdidas del ejercicio 2020 no son computables en virtud de la Ley 3/2020 de 18 de septiembre de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia.

10.- Deudas a largo y corto plazo

La composición de estos epígrafes del balance abreviado al cierre del ejercicio 2020 y 2019 respectivamente, es el siguiente (en miles de euros):

Categorías/Clases	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades		Otros pasivos		Total	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Débitos y partidas a pagar	1.288	1.288	836	836	2.124	2.124
Total	1.288	1.288	836	836	2.124	2.124

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, los débitos y partidas a pagar por "Deudas con entidades de Crédito" y "Otros pasivos financieros" recogen la deuda que por el principal del crédito sindicado bajo el tramo A está pendiente de pago a dicha fecha, por importe de 2.124 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el detalle de las deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros, es el siguiente:

	Límite	Deuda a largo plazo	Disponible
A) Crédito Sindicado			
Deudas con entidades de Crédito	1.288	1.288	-
B.B.V.A.	385	385	-
Banco de Santander, S.A.	424	424	-
Banco de Sabadell, S.A.	479	479	-
Otros pasivos Financieros	836	836	-
SAREB (*)	836	836	-
Total	2.124	2.124	-

(*) Sociedad de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A

Contrato de Crédito Sindicado.

Con fecha 30 de noviembre de 2010 la Sociedad firmó un Contrato de Crédito Sindicado por importe total de 240.600 miles de euros.

El Crédito Sindicado se estructuró en los siguientes tramos:

- Tramo A = 169.944 miles de euros que representaba el principal pendiente de amortización y que queda instrumentado en 10 sub-tramos.
- Tramo B = 38.462 miles de que se destinó a financiar los costes de construcción y promoción correspondientes a los dos edificios de oficinas y el aparcamiento, con disponibilidad inicial hasta el 31 de diciembre de 2012, salvo por las disposiciones que para el pago de retenciones al contratista principal se pudieran hacer hasta 12 meses después de la emisión del Certificado Final de Obra, es decir hasta el 30 de junio de 2013.
- Tramo C = 6.112 miles de euros destinado a financiar los costes pendientes de ejecución de la obra del Centro Comercial, con disponibilidad inicial hasta el 31 de diciembre de 2014.
- Tramo D = 19.881 miles de euros destinado al pago de los intereses que se devenguen bajo los tramos A, B, C y D del crédito y hasta su cancelación en junio de 2011, al pago de los intereses del Préstamo IVA y del Crédito IVA.
- Tramo E = 6.201 miles de euros que se destinó al pago de los intereses devengados pendientes a 30 de noviembre de 2012 por la financiación anterior y al pago de los intereses que se devenguen bajo el propio tramo E.

Con fecha 15 de febrero de 2011 se produjo una novación modificativa y no extintiva del Crédito Original con relación a ciertos términos y condiciones aclarando el régimen aplicable a las liquidaciones de los contratos de cobertura a financiar con cargo a los tramos D y E del Crédito Original.

Con fecha 11 de julio de 2014 se produjo una segunda novación modificativa y de ratificación de contrato mercantil del Crédito Original con reconocimiento de deuda. Como consecuencia de las operaciones de venta y operaciones cruzadas en esta fecha las entidades vieron satisfecho parcialmente el importe adeudado bajo el Tramo A del contrato de crédito Sindicado, con cargo a la venta de los Activos Hipotecados y efectuaron una remisión total del importe restante de la deuda viva tanto del Tramo A como de la totalidad de los Tramos B, C, D, y E, a excepción de un importe de 2.014 miles de euros correspondientes a una liquidación de AJD, de 100 miles de euros por el recargo del ingreso extemporáneo, y de 62 miles euros de honorarios de asesores legales, tasas, etc, que constituye un importe total de 2.176 miles de euros.

En octubre de 2014 la Sociedad efectuó amortización anticipada obligatoria por importe de 52 miles de euros, en cumplimiento de lo pactado en la segunda novación del crédito sindicado, sin haberse producido posteriores disposiciones, o amortizaciones, dejando el principal de deuda pendiente de pago a 31 de diciembre de 2014 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas en 2.124 miles de euros.

La Sociedad interpuso reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Central (TEAC) frente a la liquidación del AJD. El 7 de noviembre de 2016 la Sociedad recibió sentencia estimatoria parcial que anulaba la liquidación, si bien instaba al órgano gestor correspondiente a pronunciarse sobre determinados aspectos. Atendido el requerimiento por el órgano gestor, emitió nueva liquidación que fue nuevamente recurrida en junio de 2017 ante el TEAC. Con fecha 28 de octubre de 2020 el TEAC acordó desestimar el recurso interpuesto, habiendo procedido la Sociedad a interponer con fecha 19 de enero de 2021 recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, el cual, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas se encuentra pendiente de resolución.

Simultáneamente a la segunda novación modificativa, se firmó una póliza de pignoración de los derechos de crédito constituyendo a favor de las entidades acreditantes prenda de primer rango sobre los potenciales derechos de crédito de la Sociedad frente a la Comunidad de Madrid con relación a la reclamación económico administrativa ante el TEAC, descrita en el párrafo anterior.

El vencimiento del crédito sindicado. tras la novación efectuada con fecha 11 de julio de 2014, tendrá lugar en la siguiente fecha:

- a) En la fecha en la que devenga firme la resolución estimatoria del TEAC, o
- b) En la fecha en la que devenga firme la sentencia o resolución judicial que resuelva definitivamente el recurso contencioso-administrativo o cualquier otro recurso interpuesto bien por el acreditado o bien por la Comunidad de Madrid.

Todas las cantidades que se hubieran devengado por principal e intereses con cargo al Crédito en virtud de este contrato y que no hubieran sido previamente pagadas, se considerarán definitivamente vencidas y exigibles a fecha de vencimiento.

El acreditado deberá amortizar el importe pendiente del Crédito siempre que se le reconozca el derecho a la devolución de la deuda tributaria contenida en la liquidación del AJD, bien por haber adquirido firmeza la resolución estimatoria ante el TEAC o bien mediante sentencia o resolución judicial firme que expresamente condene en costas a la Comunidad de Madrid y se haga efectivo el pago por la Comunidad de Madrid, debiendo destinar la totalidad de los ingresos que obtenga en la devolución por parte de la Comunidad de Madrid de la deuda tributaria de la liquidación del AJD a la amortización del crédito.

Debido a la naturaleza del crédito, de carácter contingente y auto-condonable devengará intereses exclusivamente cuando se reconozca al Acreditado el derecho a la devolución de la deuda tributaria contenida en la liquidación del AJD, bien por haber adquirido firmeza la resolución estimatoria del TEAC o bien mediante sentencia o resolución judicial firme y se haga efectivo el pago por la Comunidad de Madrid.

El tipo de interés será el interés de Demora Legal, y se computará desde el día en que el acreditado efectuó el ingreso de la deuda por la liquidación del AJD, hasta el día en que efectivamente la Comunidad de Madrid haga efectivo el pago de la devolución de la liquidación del AJD. En ningún caso el importe de los intereses a pagar a los acreditantes podrá superar a los intereses recibidos por la Comunidad de Madrid.

El importe del principal dispuesto del Crédito quedará automáticamente remitido en su totalidad en caso de que la sentencia o resolución judicial firme que resuelve finalmente sobre la liquidación del AJD no reconozca al acreditado el derecho a la devolución de la deuda tributaria contenida en la liquidación del AJD, sin que se le pueda exigir al acreditado el pago de ulteriores cantidades por concepto alguno bajo el contrato.

Asimismo el importe dispuesto del Crédito correspondiente a los costes legales quedará automáticamente remitido en su totalidad en caso de que la liquidación del AJD reconozca al acreditado el derecho a la devolución de la deuda tributaria contenida en la liquidación del AJD sin expresa condena en costas.

En base a lo anterior, el Administrador Único de la Sociedad estima que el vencimiento del crédito no se producirá en el corto plazo, toda vez que en primer lugar deben agotarse todos los recursos para devenir firme la sentencia, lo cual no se espera en el corto plazo, por lo que mantiene la deuda registrada a largo plazo, no habiéndose reconocido intereses financieros por el motivo, expuesto anteriormente.

11. Administraciones públicas y situación fiscal.

11.1 Saldos con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Administraciones Públicas acreedoras	Corriente	
	31.12.2020	31.12.2019
Otras deudas con Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	8
Hacienda Pública, acreedora por impuestos locales	50	53
Total	50	61

Saldos corrientes-

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo acreedor por impuestos locales se corresponde con la deuda estimada existente en relación con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y otros impuestos municipales, que se abona tras la correspondiente repercusión por parte del propietario mayoritario del complejo.

11.2 Impuesto sobre Sociedades y situación fiscal

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

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente (en miles de euros):

	Total 2020	Total 2019
Ingresos y gastos del ejercicio	(224)	636
Impuesto sobre sociedades	-	-
Diferencias permanentes	90	497
Gtos. Financ.Ptmos Participativos	90	90
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias	-	407
Diferencias temporarias	(1.000)	(1.000)
Deducibilidad de gastos financieros de ejercicios anteriores	(1.000)	(1.000)
Base imponible Previa	(1.134)	133
Compensación BIN's (límite 70%)	-	-
Base imponible (Resultado fiscal)	(1.134)	133

Durante el ejercicio 2020 y 2019 la Sociedad no ha incurrido en gastos financieros, salvo los que se muestran en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con empresas del grupo y asociadas" ajustados como diferencias permanentes tal y como se observa en el detalle anterior, aplicando como diferencias temporales 1.000 miles de euros de gastos financieros de ejercicios anteriores, en virtud de las disposiciones de la Ley 27/2014, tanto en el ejercicio 2020 como en el 2019.

11.3 Bases imponible negativas pendientes de compensar

El detalle de las bases imponible negativas pendientes de compensar de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Año de generación	Miles de euros	
	2020	2019
2.013	30.033	30.033
2.016	917	917
2.017	959	959
2.018	955	955
2020 (*)	1.134	-
Total	33.997	32.863

(*) Según previsión del Impuesto de Sociedades

En todo caso, se podrán compensar en el período impositivo bases imponible negativas hasta el importe de 1 millón de euros y cuando la cifra de negocio no supere los 20 millones de euros.

Del total de bases imponible negativas de compensar, así como los activos por impuestos diferidos, la Sociedad no ha activado ningún importe, debido a la imposibilidad de predecir beneficios fiscales futuros.

11.4 Activos por impuesto diferido no registrados

Las bases imponible negativas, y gastos financieros no deducidos, no tienen un período máximo de compensación a partir del 1 de enero de 2015, no obstante la compensación de las bases imponible negativas está limitada a partir del ejercicio 2017 al 70% de la base imponible sujeta a ciertas condiciones establecidas legalmente, si bien dicha limitación no resultará de aplicación en el importe de las rentas correspondientes a quitas o esperas consecuencia de un acuerdo con los acreedores.

El detalle de activos por impuesto diferido no registrados al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2020	31.12.2019
Activos por impuesto diferido no registrados		
Parte del crédito fiscal por pérdidas del ejercicio 2013	7.508	7.508
Parte del crédito fiscal por pérdidas del ejercicio 2016	229	229
Parte del crédito fiscal por pérdidas del ejercicio 2017	240	240
Parte del crédito fiscal por pérdidas del ejercicio 2018	239	239
Parte del crédito fiscal por pérdidas del ejercicio 2020 (*)	283	-
Limitación a la deducibilidad de gastos financieros del ejercicio 2013	4.298	4.548
Limitación a la deducibilidad de gastos financieros del ejercicio 2014	1.200	1.200
Total	13.997	13.964

(*) Según previsión del Impuesto de Sociedades

La variación del total de activos por impuesto diferido no registrados entre el ejercicio 2020 y 2019 se corresponde con la aplicación de 1.000 miles de euros en base a la limitación a la deducibilidad de gastos financieros en el ejercicio, así como por las Bases Imponibles Negativas surgidas del ejercicio.

11.5 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 de cuatro años (5 para el impuesto sobre sociedades). 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 imponible 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. Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2016 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los últimos cuatro ejercicios para el resto de impuestos que le son de aplicación.

El Administrador Único de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los 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 adjuntas.

12. Operaciones y saldos con partes vinculadas

12.1 Saldos y transacciones con partes vinculadas

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, además de las entidades del grupo, multigrupo y asociadas, al Administrador Único y el personal de alta dirección de la Sociedad (incluidos sus familiares cercanos), así como a aquellas entidades sobre las que los mismos puedan ejercer el control o una influencia significativa.

El detalle al cierre del ejercicio 2020 y 2019 de los saldos deudores y acreedores mantenidos con partes vinculadas a la Sociedad y no incluidas en otras notas de la memoria es el siguiente:

	Reyal Urbis, S.A	
	(en liquidación)	
	31.12.2020	31.12.2019
Pasivos no corrientes		
Proveedores empresas asociadas	2.000	2.000
Préstamos Participativos	3.000	3.000
Pasivos corrientes		
Intereses devengados y no pagados	270	180
Total	5.270	5.180

El saldo a 31 de diciembre de 2020 y 2019 del epígrafe de “Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo” se corresponde con el saldo pendiente de pago por la compraventa de la finca registral nº 11.798 según escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Miguel García Gil, de fecha 30 de noviembre de 2010, bajo el número 2.514 de su protocolo. El importe de dicha compraventa fue de 37.327 miles de euros, más un IVA de 6.719 miles de euros, de los cuales solo fue pagado el IVA.

Con fecha 11 de julio de 2014, y en el marco del conjunto de operaciones efectuadas con esa misma fecha, se firmó con relación a la compraventa descrita en el párrafo anterior una modificación del precio, que quedó fijado en 5.000 miles de euros, en función de determinadas condiciones.

Con fecha 22 de diciembre de 2015, y en el contexto descrito en las Notas 2.9 y 9.3 de la presente memoria, se formalizó la conversión de deuda con el Socio único en deuda de carácter participativo, por importe de 3.000 miles de euros, suficiente para restablecer el patrimonio neto de la Sociedad.

El préstamo anterior devengara un interés variable del 3% sobre el saldo vivo del préstamo a la fecha de liquidación de intereses, en el supuesto de que la prestataria obtenga beneficios antes de impuestos aprobados por su Socio Único, condicionado a que la Sociedad pueda atender sus obligaciones a corto plazo. Los intereses pactados se liquidarán y satisfarán a la finalización del contrato, si bien queda a salvo el derecho de ambas partes de requerir su liquidación a fecha 31 de diciembre de cada año. El vencimiento del préstamo participativo está vinculado al día en que tenga lugar el vencimiento de la deuda que la Sociedad mantiene a favor de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) con relación a la compraventa descrita en los párrafos anteriores, lo cual tendrá lugar en el largo plazo. Dado que las últimas cuentas anuales abreviadas aprobadas por el Socio Único han sido las de 2019, las cuales arrojaban beneficios, la Sociedad ha registrado un gasto financiero con cargo al ejercicio 2020 por importe de 90 miles de euros. En 2020 no se prevén resultados positivos, por lo que no se ha considerado devengo de gastos financieros.

Asimismo, el detalle de las transacciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2020 y 2019 (en miles de euros) es el siguiente:

	Intereses	
	31.12.2020	31.12.2019
Gastos y dividendos		
Reyal Urbis, S.A. en liquidación	(90)	(90)
Total	(90)	(90)

Estas operaciones con partes vinculadas realizadas en el transcurso del ejercicio son propias del tráfico ordinario de la Sociedad y se han realizado, en general, en condiciones de mercado.

12.2 Información relativa al Administrador Único, personal y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2020 no se han devengado remuneraciones, anticipos, ni se han asumido obligaciones a título de garantía, por cuenta del Administrador Único.

En el ejercicio 2019, tras la renuncia efectuada por el Administrador Único. D. Rafael Santamaría Trigo a su nombramiento como tal con fecha 20 de junio de 2019, se devengaron a su favor remuneraciones por importe de 150 miles de euros en concepto de compensación económica por dicha actividad, no habiendo asumido la Sociedad obligaciones a título de garantía, por cuenta de dicho Administrador Único. Con relación al nuevo Administrador Único de la Sociedad, no se devengaron remuneraciones, anticipos, ni se asumieron obligaciones a título de garantía, por cuenta del mismo.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones para el Administrador Único, así como tampoco en concepto de pago de primas de seguro, ni existían al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

La Sociedad está asegurada por una póliza de responsabilidad civil para la dirección (Administrador Único) en el marco de la política de seguros de la sociedad dominante del Grupo Reyal Urbis.

La Sociedad no cuenta con Alta Dirección, siendo el Administrador Único el que asume en caso de necesidad esta función, sin percibir retribución económica alguna por la misma.

Así mismo, la Sociedad no dispone de personal propio, siendo las labores de administración realizadas por el personal de su Socio Único, sin que se le repercute coste alguno.

12.3 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del administrador único.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, ésta dispone de procedimientos de control, para dar cumplimiento a lo referido en los artículos 228 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, sobre el deber de información del administrador único. De igual forma, a través de dicho procedimiento, el Administrador Único ha informado de las participaciones que ha ostentado durante el año 2020 y 2019, en los términos recogidos en los citados artículos.

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

Por otra parte, en los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad no ha realizado con el Administrador Único operaciones ajenas al tráfico ordinario de su actividad ni operaciones en condiciones distintas a las habituales del mercado.

13. Política y gestión de riesgos financieros

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado. La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos financieros anteriormente detallados.

La gestión del riesgo es llevada a cabo por la Dirección Financiera de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación), sociedad matriz del grupo al que pertenece, que identifica, evalúan y cubre los riesgos financieros en colaboración con las unidades operativas de la Sociedad.

a) Riesgo de crédito

Dado que la Sociedad no posee activos remunerados importantes, los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación son independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

Como norma general, la Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo y la mayor parte de los contratos contemplan el pago por anticipado o a mes vencido de las rentas, no viviendo identificándose problemas de solvencia de los arrendatarios.

b) Riesgo de liquidez

Para sus operaciones habituales, es decir, aquellas que tienen que ver con la gestión y explotación de los activos disponibles en su balance la Sociedad no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de suficiente efectivo y a la generación de caja en función a los contratos de arrendamiento que sobre esos activos existen, que le permitirán afrontar los pagos corrientes que puedan ponerse de manifiesto. La Sociedad dispone de un fondo de maniobra positivo por importe de 1.480 miles de euros al 31 de diciembre de 2020 (1.685 miles de euros en 2019).

En este contexto el Administrador Único de la Sociedad ha evaluado las necesidades de efectivo para el ejercicio 2021, concluyendo que la tesorería existente a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas será suficiente para atender a sus obligaciones en el corto plazo, lo que sumado a la estimación de finalización del proceso de liquidación de su Socio Único en el largo plazo, ha supuesto que el Administrador Único de la Sociedad haya formulado estas cuentas anuales abreviadas bajo el principio contable de empresa en funcionamiento.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance abreviado (Véase Nota 8).

c) Riesgo de mercado

La Sociedad, por su actividad, no está expuesta a un riesgo de diferencias de cambio, ni tiene en su balance abreviado instrumentos financieros en este sentido. Así mismo la Sociedad tampoco se encuentra expuesta a 31 de diciembre de 2020 a riesgo de tipo de interés, al estar referenciadas sus deudas a tipos fijos.

d) Riesgo de negocio asociado al COVID-19:

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Asimismo, con fecha 14 de marzo de 2020, el Gobierno español declaró el Estado de Alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria, a través del Real Decreto 463/2020, (el "Estado de Alarma"), que ha conllevado determinadas medidas limitadoras de la libertad de circulación de las personas y de contención en el ámbito de la actividad de las empresas. Dicho Estado de Alarma se mantuvo hasta el 21 de junio de 2020. Posteriormente, con fecha 9 de octubre de 2020 el Gobierno español ha declarado un segundo Estado de Alarma a través del Real Decreto 900/2020 que finalizará el 9 de mayo de 2021.

En el marco de la situación de emergencia sanitaria descrita en el párrafo anterior, con fecha 23 de abril de 2020 entró en vigor el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, que aprueba la moratoria en el pago de la renta a PYMEs y autónomos arrendatarios de locales de negocio (el "RD-L 15/2020") que reúnan una serie de requisitos, tal y como dispone el artículo 3 del RD-L 15/2020, a pesar de no reunir los arrendatarios los requisitos previstos en el RD-L 15/2020 para poder solicitar la aplicación de las medidas previstas en el mismo, la Sociedad ha acordado con dos de sus arrendatarios aplicar determinadas medidas de bonificación de la renta mínima garantizada en el ejercicio 2020 (véanse Notas 2.9 y 7) mediante la firma de adendas a los contratos de arrendamiento.

En este sentido, la cifra de negocios de la Sociedad se ha visto disminuida en el ejercicio 2020 en un 47% respecto a 2019.

El 21 de diciembre de 2020 la Unión Europea aprobó la comercialización de la primera vacuna para hacer frente al virus (Pzifer- BioNTech), iniciándose el proceso de vacunación en España el 27 de diciembre de 2020. Posteriormente, el 6 de enero de 2021 y el 29 de enero de 2021 la Unión Europea ha concedido la autorización comercial de la vacuna de la compañía Moderna y AstraZeneca, respectivamente, mejorando así las perspectivas de la inmunización de la población en los próximos meses.

Teniendo en cuenta los rebrotes del virus a nivel mundial, existe cierta incertidumbre de cómo será la evolución de la pandemia y supone un elevado grado de complejidad realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, a corto, medio y largo plazo.

En este contexto Administrador Único y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

14. Otra Información

14.1 Otros gastos de Explotación.

En el epígrafe de "Otros gastos de explotación" en el apartado de Servicios exteriores, se recoge el importe que con carácter excepcional se ha devengado a favor de asesores legales por el contencioso fiscal descrito en la Nota 8 sobre las liquidaciones por IIVTNU.

14.2 Honorarios de auditoría

La Sociedad no cumple con los requisitos que hacen obligatoria la auditoría de sus Cuentas Anuales, a pesar de lo cual la misma somete sus Cuentas Anuales a dicha auditoría. Durante el ejercicio 2020 y 2019, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales de la Sociedad, Deloitte, S.L. (2020) y Mazars Auditores, S.L.P. (2019) y por empresas pertenecientes a su grupo, así como los servicios prestados por otras firmas de auditoría en el mencionado ejercicio han sido los siguientes (en miles de euros):

Descripción	Servicios Prestados por el auditor principal	
	2020	2019
Servicios de auditoría	7,5	7,5
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	7,5	7,5

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

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

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	10	5

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 y otras cuentas por pagar - Proveedores" del pasivo corriente del balance abreviado adjunto.

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.

La disposición tercera de la Ley 3/2010, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y la Ley 11/2013, de

26 de julio, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, indican que el límite recomendado máximo de días establecido para pago de proveedores a 31 de diciembre de 2020 es de 30 días salvo acuerdos documentados en contrato que podrán llevar ese plazo máximo hasta los 60 días, siendo este el máximo de días de aplazamiento para el pago a proveedores comerciales.

El Administrador Único considera que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

14.4 Avales y Garantías

La finca registral que no fue objeto de transmisión de acuerdo con lo descrito anteriormente en la Nota 5 presenta a 31 de diciembre de 2020 y 2019 una garantía de 37.327 miles de euros a favor del crédito sindicado de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación).

Como se indica en la Nota 10, se firmó una póliza de pignoración de los derechos de crédito constituyendo a favor de las entidades acreditantes, prenda de primer rango sobre los potenciales derechos de crédito de la Sociedad frente a la Comunidad de Madrid con relación a la reclamación económico administrativa ante el TEAC, descrita en dicha Nota.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad tiene constituido aval ante el Ayuntamiento de Madrid por importe de 10 miles de euros, para el cual tiene pignorado un saldo por dicho importe en el concepto "Otros activos financieros" dentro del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" del balance abreviado adjunto.

14.5 Hechos posteriores

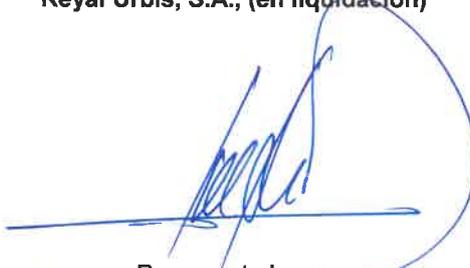
Desde el 31 de diciembre de 2020 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos significativos adicionales a los descritos en los párrafos anteriores dignos de mención.



FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

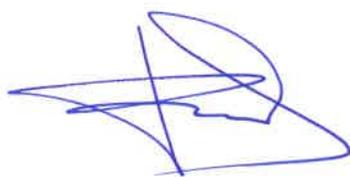
Las Cuentas Anuales abreviadas del ejercicio 2020 de Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Sociedad unipersonal), integradas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada, han sido formulados por el Administrador Único de Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Sociedad unipersonal) en su decisión de 30 de marzo de 2021. Dichas Cuentas Anuales abreviadas corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2020, estando extendidos en 28 hojas de papel ordinario, 1 de balance abreviado, 1 de cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, 25 de la memoria y 1 de esta propia diligencia, visadas todas ellas por el Administrador Único de la Sociedad y firmando en esta última.

Madrid a 30 de marzo de 2021
Administrador Único
Reyal Urbis, S.A., (en liquidación)

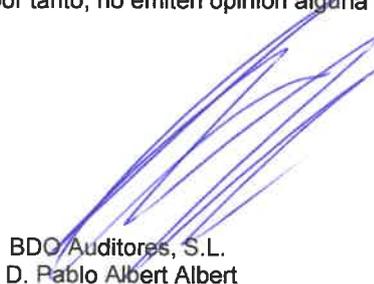


Representado por
D. José Antonio Ruiz García

Los Administradores Concursales de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) suscriben las cuentas de Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Sociedad unipersonal) correspondientes al ejercicio 2020 a los meros efectos de cumplir con la formalidad del artículo 48 de la Ley Concursal. No formando parte de su mandato legal, no han procedido a su análisis y, por tanto, no emiten opinión alguna de las mismas.



Agencia Estatal de Administración
Tributaria
D. Francisco del Valle Jiménez



BDO Auditores, S.L.
D. Pablo Albert Albert

**Complejo Inmobiliario
Castellana 200, S.L.
(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas anuales abreviadas el ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2021,
junto con el Informe de Auditoría
Independiente

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

Al socio único de Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Sociedad Unipersonal), por encargo del administrador único:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2021, 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 2021, 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 2.1 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 abreviadas 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.

Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento

Llamamos la atención sobre el contenido de la Nota 14.6 de las cuentas anuales abreviadas adjuntas en la que se indica que el Socio Único de la Sociedad tiene previsto iniciar un proceso de fusión por absorción de la sociedad CIC 200 ante la imposibilidad de llegar a un acuerdo con el sindicato de bancos de su financiación al objeto de levantar la hipoteca existente sobre la participación minoritaria que la Sociedad posee en un inmueble sobre el que está previsto el desarrollo de un hotel a la que se hace referencia en la citada Nota 14.6. En este contexto, de las decisiones que tome el Socio Único en relación con el proceso de fusión anteriormente indicado dependerá la continuidad de la Sociedad, lo que indica la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

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.

Descripción

La Sociedad gestiona una cartera de inversiones inmobiliarias de naturaleza urbana para su arrendamiento (parkings y centro comercial), así como determinado inmovilizado en curso, situados en territorio nacional. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2021, la cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable total de 4.796 miles de euros clasificados en los epígrafes "Inmovilizado material" (2.769 miles de euros) e "Inversiones Inmobiliarias" (2.027 miles de euros).

La Sociedad revisa periódicamente el valor recuperable de sus activos inmobiliarios sobre la base de valoraciones anteriores de terceros y análisis de evolución de los mercados y validez de las hipótesis y conclusiones alcanzadas anteriormente, que pueden considerarse válidas a la fecha de revisión.

La valoración de la cartera inmobiliaria de la Sociedad constituye un aspecto relevante de nuestra auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre:

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

Adicionalmente a lo anterior, la incertidumbre que supone el proceso de liquidación en el que se encuentra el socio único de la Sociedad, como consecuencia de la garantía de determinados activos inmobiliarios de la Sociedad a favor de los acreditantes del mismo, supone una mayor dificultad de cara a su realización en el mercado.

Por todo lo anterior, hemos considerado este aspecto como uno de los más relevantes de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración de los expertos sobre los que la Dirección ha procedido a actualizar el valor recuperable de los activos inmobiliarios, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizada 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 la Dirección de la Sociedad, así como las hipótesis clave más sensibles a los cambios,
- realizado una revisión de la valoración evaluando, conjuntamente con nuestros expertos internos, los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de la inversión inmobiliaria. Al realizar dicha revisión, hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a los activos inmobiliarios en propiedad de la Sociedad.

Asimismo, hemos analizado la situación de liquidación del socio único de la Sociedad, así como sus implicaciones en el valor de realización de los activos inmobiliarios que se encuentran en garantía de la deuda contraída con sus acreditantes.

Por último, hemos evaluado si los desgloses realizados por la Sociedad a este respecto, incluidos en las Notas 4.4, 5 y 6 de las cuentas anuales abreviadas adjuntas contienen los desgloses relativos a los activos inmobiliarios de la Sociedad.

Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales abreviadas

El administrador único es responsable 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 considere 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, el administrador único es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el administrador único tiene 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

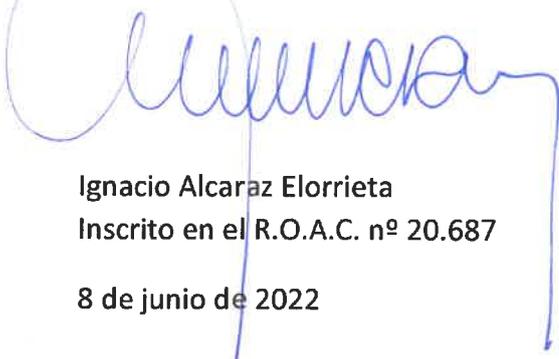
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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.

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 abreviadas. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº 50692



Ignacio Alcaraz Elorrieta

Inscrito en el R.O.A.C. nº 20.687

8 de junio de 2022



DELOITTE, S.L.

2022 Núm. 01/22/14162
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 abreviadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de 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 el administrador único.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, 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 el administrador único 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 al administrador único 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.

**Complejo Inmobiliario
Castellana 200, S.L.
(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2021

COMPLEJO INMOBILIARIO CASTELLANA 200, S.L. (Sociedad Unipersonal)

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Miles de Euros)

	Nota Memoria	31.12.2021	31.12.2020		Nota Memoria	31.12.2021	31.12.2020
ACTIVO				PASIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		4.797	4.816	A) PATRIMONIO NETO		(925)	(828)
I. Inmovilizado intangible Patentes, licencias, marcas y similares	4.1	1 1	2 2	A-1) Fondos propios	9	(925)	(828)
II. Inmovilizado material Inmovilizado en curso y anticipos	5	2.769 2.769	2.760 2.760	I. Capital		3	3
III. Inversiones inmobiliarias Terrenos	6	2.027 925	2.054 925	Capital escriturado		3	3
Construcciones		1.102	1.129	III. Reservas		8	8
B) ACTIVO CORRIENTE		1.870	2.541	V. Resultado de ejercicios anteriores	3	(839)	(615)
III. Deudores comerciales y otra cuentas por cobrar Clientes por ventas y prestación de servicios		37	41	VII. Resultado del ejercicio		(97)	(224)
Deudores varios	8	13	22	B) PASIVO NO CORRIENTE		7.124	7.124
Otros créditos con las administraciones publicas	11	6	19	II. Deudas a largo plazo	10	2.124	2.124
V. Inversiones financieras a corto plazo Cébsis, activos financieros	14.4	10	10	Deudas con entidades de credito		1.288	1.288
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes Tesorería	8	1.822 1.822	2.490 2.490	Otros pasivos financieros		836	836
TOTAL ACTIVO (A + B)		6.667	7.357	III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	12.1	5.000	5.000
				C) PASIVO CORRIENTE		468	1.061
				IV. Deudas con empresas de grupo y asociadas a corto plazo	12.1	270	270
				V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		198	791
				Proveedores	14.3	7	7
				Acreedores varios	8	198	734
				Otras deudas con las administraciones publicas	11	-	50

Las Notas 1 a 14 de la memoria abreviada forman parte integrante del balance abreviado al 31 de diciembre de 2021



COMPLEJO INMOBILIARIO CASTELLANA 200, S.L. (Sociedad Unipersonal)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Miles de Euros)

	Nota Memoria	2021	2020
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios		23	67
Prestaciones de servicios	6	23	67
4. Aprovisionamientos		(50)	(57)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(50)	(57)
5. Otros ingresos de explotación		-	-
Ingresos accesorio y otros de gestión corriente	8	-	-
7. Otros gastos de explotación		(43)	(117)
Servicios exteriores	14.1	(43)	(117)
Otros gastos de gestión corriente	12.2	-	-
8. Amortización del inmovilizado	4.1, 5 y 6	(27)	(27)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	-	-
Deterioros y pérdidas		-	-
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION		(97)	(134)
12. Ingresos financieros	8	-	-
De terceros		-	-
13. Gastos financieros		-	(90)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	12.1	-	(90)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-	(90)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(97)	(224)
17. Impuestos sobre beneficios	11	-	-
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		(97)	(224)

Las Notas 1 a 14 de la memoria abreviada forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada al 31 de diciembre de 2021

Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Sociedad unipersonal).

Memoria abreviada correspondiente
al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

1.- Actividad de la empresa

Constitución y Domicilio Social

La Sociedad fue constituida por Reyal Urbis, S.A. (En liquidación) con la forma mercantil de sociedad de responsabilidad limitada unipersonal con el nombre de Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L., por un periodo de tiempo indefinido, el día 1 de junio de 2010, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Miguel García Gil, bajo el número 1.231 de su protocolo.

Posteriormente, el 30 de noviembre de 2010 como consecuencia de la segunda ampliación de capital, en virtud de escritura otorgada ante Notario de Madrid, Don Miguel García Gil, bajo el número 2.515 de su protocolo, la Sociedad perdió su carácter unipersonal, al entrar en su capital social nuevos socios: Solvia Development, S.L. (1,90%); Anida Operaciones Singulares, S.A. (1,52%); Cántabro Catalana de Inversiones, S.A. (1,67%); Valenciana de Inversiones Participadas, S.L. (1,42%) y Bankia Habitat, S.L.U. (1,89%), quedando un 91,60% de participación por parte de Reyal Urbis, S.A. (En liquidación).

Con fecha 11 de julio de 2014, devino de nuevo en sociedad de responsabilidad limitada unipersonal con motivo de la compraventa de participaciones que el socio Reyal Urbis, S.A. (En liquidación) realizó al resto de socios en esa misma fecha, pasando a ser su Socio Único la Sociedad Reyal Urbis, S.A. (En liquidación) desde el 11 de julio de 2014 (véase Nota 9.1).

El domicilio Social de la Sociedad Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Sociedad unipersonal) se encuentra en la Calle Ayala número 3, 28001 Madrid.

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad está integrada en el Grupo Reyal Urbis, cuya sociedad dominante es Reyal Urbis S.A. (En liquidación), con domicilio social en la calle Ayala número 3 de Madrid, siendo esta sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. (En liquidación) y sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio 2020, fueron aprobadas por Junta General de Accionistas con fecha 14 de septiembre de 2021.

Actividad

Su actividad, de acuerdo con sus estatutos, consiste en la compra, venta y alquiler de fincas tanto rústicas como urbanas, así como la construcción, promoción, explotación, reforma y rehabilitación de las mismas, en todas sus vertientes.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto social idéntico o análogo.

Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

En la actualidad la actividad principal de la Sociedad es la construcción y comercialización del hotel que forma parte del Complejo Inmobiliario "Castellana 200" sito en el paseo de la Castellana, 200, en Madrid. En este sentido, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, tras la venta de la mayor parte del centro comercial y los edificios de oficinas en el ejercicio 2014, la Sociedad mantiene registrado como inmovilizado en curso (véase Nota 5) el coste, neto de deterioro, de determinados activos relativos al hotel que se prevé construir. El desarrollo de este hotel se encuentra paralizado a la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas en espera de la obtención de la financiación necesaria para su desarrollo y ligada estrechamente a las garantías hipotecarias en garantía de terceros que pesan sobre el mismo. Así mismo, la Sociedad dispone en régimen explotación de determinados locales bajo el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias (véase Nota 6), relativas a la finca de uso hotelero que se explota como uso comercial, así como determinadas plazas de aparcamiento, y que suponen la fuente de ingresos de la Sociedad.

Dadas las actividades a las que actualmente 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 abreviada de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

2.- Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021 y, en su caso, sus adaptaciones sectoriales, en concreto la relativa a empresas inmobiliarias.
- 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 resulta de aplicación.

2.2 Imagen Fiel

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias y el Real Decreto 1564/1989 de 22 de diciembre y modificaciones posteriores, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad que se han producido en el ejercicio.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad el 31 de marzo de 2022 se someterán a la aprobación por el Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2020 fueron aprobadas por el Socio Único el 13 de julio de 2021.

Las cifras contenidas en todos los estados que forman las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la presente memoria abreviada), se presentan en miles de euros (excepto que se indique lo contrario), siendo el euro la moneda funcional de la Sociedad.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Administrador Único ha 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. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 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 el Administrador Único de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 4.1, 4.2 y 4.3).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.4 y 4.6).
- El importe de determinadas provisiones (véase Nota 4.10).
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 13).
- La evaluación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 2.9).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2021, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio 2020, se presenta a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2021.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias 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.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2021 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2020.

En este sentido, a partir del 1 de enero del ejercicio 2021 resultan de aplicación los nuevos criterios de clasificación y valoración de los instrumentos financieros, así como registro y valoración de los ingresos por ventas y prestación de servicios, previstos en el RD 1/2021, que se recogen en la Nota 4.6 y 4.8, respectivamente, y suponen una modificación respecto los aplicados en ejercicios anteriores.

Siguiendo las reglas contenidas en el apartado 6 de la disposición transitoria segunda, la Sociedad ha decido aplicar los nuevos criterios de forma prospectiva, considerando a efectos de clasificación de los activos financieros los hechos y circunstancias que existen al 1 de enero de 2021, fecha de aplicación inicial.

La información comparativa no se ha adaptado a los nuevos criterios de valoración sin embargo los valores en libros han sido ajustados a los nuevos criterios de presentación.

En base al análisis realizado por los Administradores, según la tipología de los instrumentos financieros de la Sociedad, a cierre de los ejercicios 2021 y 2020 no se han identificado diferencias en cuanto a la valoración en libros de acuerdo a la anterior normativa y la nueva categoría de valoración con su impacto en libros determinado de acuerdo con los nuevos criterios, motivo por el cual no se presenta conciliación de ambos valores. Asimismo, con relación a los cambios de criterios de registro y valoración de ingresos por ventas y prestación de servicios, no se han identificado diferencias en cuanto a los criterios anteriores, según la actividad de la Sociedad.

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2020.

2.9 Empresa en funcionamiento

Con fecha 11 de julio de 2014, la Sociedad formalizó la venta del 52,18% de la finca registral de uso hotelero del inmovilizado en curso, del 100% de los activos denominados Oficinas I, Oficinas II, y Centro Comercial, y el 96,82% del activo "Parking Castellana", quedando como activos en el balance de la Sociedad el 3,18% de la finca registral con uso de aparcamiento y 47,82% de la finca de uso hotelero, de la cual una parte se explota con uso comercial (véanse Notas 5 y 6).

Dada la situación económica general y la del mercado inmobiliario en particular, estos activos han sufrido una importante pérdida de valor en los últimos ejercicios que ha obligado a la Sociedad a registrar pérdidas por el deterioro de estas inversiones inmobiliarias, llevando a la Sociedad en una situación de Patrimonio Neto negativo.

En este contexto, se formalizó con fecha 22 de diciembre de 2015 la conversión de deuda con el Socio único en deuda de carácter participativo, por importe de 3.000 miles de euros, suficiente para restablecer el patrimonio neto al cierre del ejercicio 2015 y sucesivos, hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas (véase Nota 12.1).

Así mismo, tal y como se indica en la Nota 1, la Sociedad pertenece al Grupo Reyal Urbis. La sociedad matriz del grupo, Reyal Urbis, S.A. (En liquidación), se encuentra en situación judicial de liquidación tras Auto notificado con fecha 1 de septiembre de 2017 por el Juzgado de lo Mercantil Nº 6 de Madrid, afectando significativamente este hecho, dado que existen garantías hipotecarias sobre el principal activo de la Sociedad vinculadas con el crédito sindicado de Reyal Urbis, S.A. (En liquidación), lo cual podría afectar a la principal actividad de la Sociedad (véase Nota 14.4).

No obstante, la Sociedad presenta al cierre del ejercicio 2021 un fondo de maniobra positivo por importe de 1.402 miles de euros (1.480 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

En este contexto el Administrador Único de la Sociedad ha evaluado las necesidades de efectivo para el ejercicio 2022, concluyendo que la tesorería existente a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas será suficiente para atender a sus obligaciones en el corto plazo, lo que sumado a la estimación de finalización del proceso de liquidación de su Socio Único en el largo plazo, ha supuesto que el Administrador Único de la Sociedad haya formulado estas cuentas anuales abreviadas bajo el principio contable de empresa en funcionamiento.

2.10 Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del Covid-19 y del conflicto bélico en Ucrania.

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países ha motivado que el brote vírico fuera calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Dicha situación ha impactado en los mercados financieros globales, habiéndose implementado restricciones al transporte y a la actividad empresarial en muchos sectores.

En este sentido, en el ejercicio 2020 se llegó a acuerdos contractuales con determinados arrendatarios de la cartera inmobiliaria de la Sociedad (véase Nota 6) consistentes, principalmente, en la bonificación de determinados porcentajes de la renta mínima garantizada desde el comienzo de la pandemia hasta el 31 de diciembre de 2020. En el ejercicio 2021 estos acuerdos ya no estaban en vigor.

Adicionalmente y tal y como se puede ver en la Nota 14.6 de Hechos posteriores, con fecha 24 de febrero se inició un conflicto bélico tras la invasión del país por parte de Rusia. Tal hecho ha supuesto el posicionamiento de las diferentes economías occidentales a favor de la integridad territorial de Ucrania, tomando en este sentido principalmente medidas de índole económico, mediante sanciones, contra Rusia y Bielorrusia, que unidas a la dependencia de la mayoría de los países de la Unión Europea del gas ruso, está produciendo un clima de inestabilidad económica, crisis energética y alzas de precios a nivel macroeconómico.

De este modo, el Administrador Único de la Sociedad considera que la citada situación de crisis por COVID-19 y el conflicto bélico de Ucrania ha supuesto un hecho significativo que requiere, conforme a la normativa contable, la presentación de desgloses de impactos de forma independiente.

El Administrador Único de la Sociedad ha realizado una evaluación de la situación actual conforme a la mejor información disponible. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- Las estimaciones de la Sociedad y, en su caso, la medición del valor razonable de las Inversiones Inmobiliarias (Véanse Notas 4.4 y 6).
- Riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez (Véase Nota 13).

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

El impacto operativo y financiero en la economía es altamente dependiente de la amplitud y duración de la pandemia provocada por el COVID-19, así como posibles efectos del conflicto bélico, y por consiguiente tiene impacto en la Sociedad. El Administrador Único de la Sociedad continúa evaluando e implementando medidas adicionales para adaptar las operaciones de la Sociedad, y adoptar las medidas necesarias conforme avance la pandemia, si bien de acuerdo con la información disponible, su posible evolución futura y la previsible remisión de la pandemia con la vacunación masiva de la población se podría estimar, una recuperación de la actividad económica general durante el ejercicio 2022, que en cualquier caso habrá que poner en contexto con el inicio y evolución del conflicto bélico en Ucrania a lo largo del ejercicio 2022.

3.- Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2021 formulada por el Administrador Único de la Sociedad y pendiente de aprobación por el Socio Único, es la siguiente:

	Miles de Euros
Base de reparto	
Pérdidas del ejercicio	(97)
Aplicación	
A resultados negativos ejercicios anteriores	(97)

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 del ejercicio 2021, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible de la Sociedad corresponde en su totalidad a marcas comerciales. Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan linealmente en el periodo de 10 años o en función de su vida útil de acuerdo a la normativa vigente. La amortización del ejercicio 2021 ha ascendido a 314 euros (314 euros en 2020). No existen elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2021 ni 31 de diciembre de 2020.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material que registra la Sociedad en el balance abreviado adjunto se corresponde con el terreno y la construcción en curso correspondiente al 47,82% del proyecto de hotel que se espera desarrollar en la finca de uso hotelero que continúa perteneciendo a la Sociedad tras la operación de venta del ejercicio 2014 descrita en las Notas 5 y 6.

El inmovilizado material se encuentra valorado por su precio de adquisición o coste de producción, neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo superior al año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. Durante el ejercicio no se han activado importes por este concepto. Por el contrario, los intereses financieros devengados con posterioridad a dicha fecha o para financiar la adquisición del resto de elementos de inmovilizado, no incrementan el coste de adquisición y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan.

El inmovilizado material, neto en su caso del valor residual del mismo, se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que la Sociedad espera utilizarlos. Al cierre del ejercicio 2021 y 2020, el inmovilizado material de la Sociedad se encuentra en curso, por lo que no se ha registrado gasto alguno por amortización del mismo.

Los terrenos sobre los que se asientan las construcciones en curso tienen una vida útil indefinida y, por tanto, no son objeto de amortización.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de alguna unidad generadora de efectivo, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables y se efectúan las correcciones valorativas necesarias conforme al criterio mencionado en la Nota 4.4.

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas por su enajenación o disposición por otra vía; o cuando no se espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

La pérdida o ganancia derivada de la baja en cuentas de un elemento de inmovilizado material, se determina como la diferencia entre el importe neto, en su caso, de los costes de venta obtenidos por su enajenación o disposición por otra vía, si existe, y el importe en libros del elemento, y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que ésta se produce.

4.3 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance abreviado recoge a 31 de diciembre de 2021 y 2020, el valor tanto del terreno como del inmueble que, tras la venta del activo principal de la Sociedad con fecha de 11 de julio de 2014, (véanse Notas 5 y 6) ha quedado en la Sociedad, el cual está en el Complejo Inmobiliario "Castellana 200" sito en el paseo de la Castellana en Madrid y se comercializa por parte de la Sociedad.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su coste de adquisición siguiendo a todos los efectos los mismos criterios de capitalización y amortización que elementos de la misma clase del inmovilizado material, tal y como se indica en la Nota 4.2 anterior.

Dichos activos se amortizan linealmente en el periodo de 50 años.

El valor en libros de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración, cuando este valor de mercado es inferior al valor en libros.

4.4 Deterioro de valor de activos materiales e inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de los activos de vida útil definida, correspondiendo a tal calificación la totalidad de los activos materiales e inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

La Sociedad determina periódicamente el valor razonable de los elementos de las inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

Cuando una pérdida por deterioro de valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios fue realizada en 2019 por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Ni en el ejercicio 2020 ni en el ejercicio 2021, se ha solicitado tasación de un tercero independiente, si bien, dado que las circunstancias con respecto a las contempladas en los años 2020 y 2019 no han variado sustancialmente, el resultado de explotación se ha mantenido o mejorado y los efectos de la pandemia se han disminuido, el Administrador Único considera que el valor recuperable se sitúa cercano al valor neto contable registrado, y que en su caso no existen diferencias significativas al 31 de diciembre de 2021, motivo por el cual no se ha modificado la provisión existente de deterioro (véanse Notas 5 y 6).

4.5 Arrendamientos

La Sociedad clasifica los contratos de arrendamiento como arrendamientos financieros u operativos en función del fondo económico de la operación con independencia de su forma jurídica.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Si la Sociedad actúa como arrendatario los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Si la Sociedad actúa como arrendador los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance abreviado 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 período del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.6 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra. La Sociedad reconoce en balance los instrumentos financieros únicamente cuando se convierte en una parte del contrato de acuerdo con las especificaciones de este.

En el balance abreviado adjunto, los activos y pasivos financieros se clasifican como corrientes o no corrientes en función de que su vencimiento sea igual o inferior o superior a doce meses, respectivamente, desde la fecha de cierre del ejercicio.

Los activos y pasivos financieros más habituales de los que la Sociedad es titular son los siguientes:

- Cuentas a cobrar por operaciones comerciales.
- Financiación recibida de entidades vinculadas, instituciones financieras y proveedores.

4.6.1 Activos financieros

Clasificación -

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

- Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y

- ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior -

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, por regla general, los créditos comerciales con vencimiento inferior a doce meses se registran por su valor nominal, es decir, no se descuentan.

Deterioro -

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para todos los activos financieros. 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 adjunta.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los activos financieros a coste amortizado, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es el siguiente: la Sociedad evalúa esta existencia de evidencia objetiva de deterioro, en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, considerando las dificultades financieras del deudor, así como los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otros aspectos tales como el retraso en los pagos, entre otros.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

Baja de activos financieros -

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, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas, ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

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, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Cuando un activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

4.6.2 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 en las que la Sociedad desarrolla su actividad habitual, o por operaciones de préstamo o crédito de carácter financiero.

Los pasivos financieros se clasifican en función de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico de las operaciones.

Los principales pasivos financieros mantenidos por la Sociedad corresponden a pasivos a vencimiento, remunerados o no, que la Sociedad ha clasificado a efectos de su valoración en la categoría de "Débitos y partidas a pagar".

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, que, salvo evidencia en contrario, sería el precio del servicio o bien adquirido o por el efectivo minorado por las comisiones y otros gastos recibidos. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

En el caso de aquellos préstamos cuyo vencimiento sea a corto plazo, pero cuya refinanciación a largo plazo está asegurada a discreción de la Sociedad, mediante pólizas de crédito disponibles a largo plazo, se clasifican en el balance abreviado adjunto como pasivos no corrientes.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.6.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe del balance abreviado adjunto incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original inferior o igual a tres meses. Los descubiertos bancarios se clasifican en el epígrafe de deudas a corto plazo, otros pasivos financieros del "Pasivo corriente" del balance abreviado adjunto.

4.7 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 patrimonio.

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.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no registra activos ni pasivos por impuestos diferidos, ya que el Administrador Único no considera probable que la Sociedad pueda disponer de ganancias fiscales futuras en los próximos ejercicios que les permita su recuperación.

4.8 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 o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Dichos ingresos se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducidos descuentos e impuestos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al cliente el control sobre los bienes o servicios comprometidos.

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

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

Los gastos por Impuesto de Bienes Inmuebles se contabilizan en el epígrafe de "Aprovisionamientos" por considerarse coste directo de los activos que están en explotación.

4.9 Transacciones con vinculadas

Las operaciones comerciales o financieras realizadas con empresas del grupo, multigrupo, asociadas y otras partes vinculadas se registran en el momento inicial por su valor razonable, con independencia del grado de vinculación existente. En el caso de que el precio acordado en una transacción difiera de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación.

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

4.10 Provisiones y contingencias

El Administrador Único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencia entre:

- a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b. 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 y no cumplen los requisitos para poder reconocerlos como provisiones.

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, solo 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.

5.- Inmovilizado material

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance abreviado en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2021

	Miles de Euros		
	31.12.2020	Adiciones	31.12.2021
Coste			
Inmovilizado en curso y anticipos	43.929	9	43.938
	43.929	9	43.938
Deterioro			
Inmovilizado en curso y anticipos	(41.169)	-	(41.169)
	(41.169)	-	(41.169)
Saldo	2.760	9	2.769

Ejercicio 2020

	Miles de Euros		
	31.12.2019	Adiciones	31.12.2020
Coste			
Inmovilizado en curso y anticipos	43.922	7	43.929
	43.922	7	43.929
Deterioro			
Inmovilizado en curso y anticipos	(41.169)	-	(41.169)
	(41.169)	-	(41.169)
Saldo	2.753	7	2.760

Con fecha 11 de julio de 2014, la Sociedad formalizó la venta del 52,18% de la finca registral de uso hotelero del inmovilizado en curso, y la totalidad de las instalaciones técnicas, así como de ciertas inversiones inmobiliarias (véase Nota 6). El inmovilizado en curso restante, reconocido actualmente por valor de coste de 43.938 miles de euros, correspondiente al 47,82% de la finca registral de uso hotelero, no fue objeto de la transacción.

Adiciones, retiros y traspasos -

Durante el ejercicio 2021 y 2020 no se han producido adiciones, ni retiros, ni traspasos de carácter significativo de inmovilizado material.

Deterioro-

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad mantiene una provisión para inmovilizado en curso por importe de 41.169 miles de euros para adecuar el valor contable de sus activos al valor recuperable.

En relación con el activo anterior, corresponde a la parte proporcional indicada anteriormente del terreno y parte de estructura en curso sobre la cual se diseñó originariamente un desarrollo hotelero que se encuentra sin iniciar. En este contexto, la Sociedad solicitó en años anteriores una tasación externa que situaba el valor de mercado en el entorno de los 5,5 millones de euros, si bien, como consecuencia de la pandemia Covid-19 y a pesar de la mejora experimentada por la misma, dado su impacto en el sector turístico y hotelero, que haría posponer aún más el desarrollo del hotel, así como la complejidad en su venta dada la garantía hipotecaria que recae sobre el activo y que se encuentra vinculada a la situación patrimonial de su accionista único, Reyval Urbis, S.A. (En liquidación), el Administrador Único optó por contemplar estos aspectos en la valoración y ajustó en ejercicios anteriores el valor recuperable hasta el importe mantenido al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 de 2.769 miles de euros, aproximadamente.

En el ejercicio 2021, no se ha solicitado tasación de un tercero independiente, si bien, dado que las circunstancias con respecto a las contempladas en el año anterior no han variado sustancialmente, el Administrador Único considera que el valor recuperable se sitúa cercado al valor neto contable registrado, y que en su caso no existen diferencias significativas al 31 de diciembre de 2021, motivo por el cual no se ha modificado la provisión existente de deterioro.

Otra información-

El 47,82% de porción indivisa de la finca de uso hotelero que no fue objeto de transmisión de acuerdo con lo descrito anteriormente, está gravado a 31 de diciembre de 2021 y 2020 con varias hipotecas en garantía de 37.327 miles de euros de principal a favor del crédito sindicado de Reyal Urbis, S.A. (En liquidación).

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existían compromisos en firme de compra-venta de inmovilizaciones materiales.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que continuasen en uso.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no dispone de inmovilizado material ubicado fuera del territorio nacional.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material.

6.- Inversiones inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en este en este epígrafe del balance abreviado en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2021

	Miles de Euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
Coste			
Saldo a 31.12.2020	1.577	1.321	2.898
Adiciones	-	-	-
Retiros	-	-	-
Saldo a 31.12.2021	1.577	1.321	2.898
Amortización			
Saldo a 31.12.2020	-	(192)	(192)
Dotación del ejercicio	-	(27)	(27)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2021	-	(219)	(219)
Deterioro			
Saldo a 31.12.2020	(652)	-	(652)
Dotación del ejercicio	-	-	-
Reversiones	-	-	-
Saldo a 31.12.2021	(652)	-	(652)
VNC a 31.12.2020	925	1.129	2.054
VNC a 31.12.2021	925	1.102	2.027

Ejercicio 2020

	Miles de Euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
Coste			
Saldo a 31.12.2019	1.577	1.321	2.898
Adiciones	-	-	-
Retiros	-	-	-
Saldo a 31.12.2020	1.577	1.321	2.898
Amortización			
Saldo a 31.12.2019	-	(166)	(166)
Dotación del ejercicio	-	(26)	(26)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2020	-	(192)	(192)
Deterioro			
Saldo a 31.12.2019	(652)	-	(652)
Dotación del ejercicio	-	-	-
Reversiones	-	-	-
Saldo a 31.12.2020	(652)	-	(652)
VNC a 31.12.2019	925	1.155	2.080
VNC a 31.12.2020	925	1.129	2.054

Con fecha 11 de julio de 2014, la Sociedad formalizó la de venta de los activos denominados Oficinas I y Oficinas II, el Centro Comercial, y el 96,82% del activo "Parking Castellana", registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias que no fueron objeto de la venta, reconocidas por un importe neto de 2.027 miles de euros en 2021 y 2.054 miles de euros en 2020 (2.898 miles de euros en valor bruto en ambos ejercicios), corresponden al 3,18% de la finca registral con uso de aparcamiento, así como a la parte del 47,82% de la finca de uso hotelero que se explota con uso comercial.

Adiciones, retiros y traspasos -

Durante el ejercicio 2021 y 2020 no se han producido adiciones ni retiros ni traspasos de inversiones inmobiliarias.

Deterioro-

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad mantiene una provisión para inversiones inmobiliarias por importe de 652 miles de euros para adecuar el valor contable de sus activos al valor recuperable de los mismos.

Al objeto de estimar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad encargó a 31 de diciembre de 2019 la valoración de las mismas a un experto independiente. Atendiendo a dicha valoración, la cual ascendía a 2.080 miles de euros, que considera que el 3,18% de la finca registral de uso aparcamiento está libre de cargas, aunque tiene la consideración de conjunto junto con el 47,82% de la finca de uso hotelero, al ser las plazas dotacionales para el uso hotelero, la Sociedad adecuó en dicha fecha, el valor contable al valor recuperable de dichas inversiones inmobiliarias.

En el ejercicio 2021 y 2020, no ha habido movimientos ni de dotación ni de reversión en dichas inversiones inmobiliarias, no habiéndose realizado una nueva valoración independiente toda vez que, con relación a la situación generada por el COVID-19 y su evolución favorable, así como la situación actual de los inmuebles de la Sociedad, el Administrador Único considera que, el valor razonable de los activos inmobiliarios no se ha visto afectado significativamente.

Otra información-

Con fecha 26 de julio de 2021, se firmó por parte de la Sociedad y uno de los arrendatarios, acuerdo transaccional sobre la regularización de la renta variable del ejercicio 2013, habiendo generado y pagado en ese sentido un abono a favor del arrendador de 36 miles de euros impuestos incluidos.

En el ejercicio 2021, los ingresos netos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad ascendieron a 23 miles de euros (67 miles de euros en 2020). Estos ingresos en el ejercicio 2021 se han visto afectados principalmente, por el reconocimiento del abono a favor del arrendador descrito en el párrafo anterior. Los gastos de explotación, considerando la repercusión de gastos a los inquilinos han ascendido, aproximadamente, a 77 miles de euros en 2021 (84 miles de euros en 2020), de los cuales 27 miles de euros, en ambos ejercicios, corresponden a la dotación a la amortización de los inmuebles en arrendamiento. Estos gastos de explotación se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta atendiendo a su naturaleza.

En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye al cierre del ejercicio 2021 y 2020 de la siguiente manera:

	Metros cuadrados	
	31.12.2021	31.12.2020
Centro comercial	474	474
Aparcamiento	352	352
Total	826	826

En relación con los activos inmobiliarios en explotación, no existen compromisos de inversión adicionales a los asociados al mantenimiento en condiciones de uso de los mismos.

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas que continúen en uso.

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias ubicadas fuera del territorio nacional.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

7.- Arrendamientos

7.1- Arrendamientos operativos – Arrendador

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad mantiene como inversiones inmobiliarias, el 3,18% de la finca registral con uso de aparcamiento, así como las zonas de la finca de uso comercial que suponen la activación parcial del inmovilizado en curso (véase Nota 6) incluidas en el 47,82% de finca de uso hotelero que no fue transmitida (véase Nota 5). En este sentido, la Sociedad firmó con fecha de 11 de julio de 2014 un contrato de gestión conjunta con el comprador del complejo inmobiliario, por el cual, le corresponden a la Sociedad:

- i. Los ingresos derivados del arrendamiento de dichas porciones de las fincas registrales que no han sido objeto de la operación de venta.
- ii. Los gastos que generen las mismas en la proporción de la propiedad que le corresponde.

El comprador inicial del complejo inmobiliario se subrogó en los contratos de arrendamiento que estaban vigentes a la fecha de la compra, no variando las condiciones de los mismos. Con el actual propietario mayoritario del complejo se mantiene la misma situación con relación a los contratos de arrendamiento, en la medida en que estos continúen en vigor. Adicionalmente y con motivo de la situación de emergencia sanitaria ocasionada del COVID-19, en el ejercicio 2020 se firmaron adendas a los contratos de arrendamiento que suponían bonificaciones a los arrendatarios de entre el 30% y 50% de la renta mínima garantizada para determinados periodos del ejercicio 2020 según lo descrito en la Nota 2.10.

Siendo lo anterior así, al cierre del ejercicio 2021 y 2020 la Sociedad tiene los siguientes ingresos por cuotas de arrendamiento mínimas, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

Cobros mínimos (Miles de euros)	Valor nominal	
	2021	2020
Hasta 1 año	34	69
Entre 1 y 5 años	58	193
Más de 5 años	163	363
Total	255	626

Con fecha 6 de octubre de 2021, una parte del inmovilizado en curso que se encontraba activado como inversiones inmobiliarias, ha finalizado su arrendamiento.

En el ejercicio no se han registrado cuotas contingentes significativas.

7.2- Arrendamientos operativos – Arrendatario

La Sociedad no tiene suscritos contratos de arrendamiento operativo significativos en su condición de arrendatario.

8.- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2021 el importe disponible de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad asciende a 1.822 miles de euros (2.490 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) no existiendo restricciones a su disponibilidad más allá de lo descrito en el párrafo siguiente.

La minoración del epígrafe de “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” con relación al ejercicio 2020 tiene su origen en la restitución, con fecha abril de 2021 a una de las entidades financieras que participaron en el pago de la liquidación del IIVTNU por el Ayuntamiento a finales de 2015, del principal y los intereses por importe de 536 miles de euros, efectuada con motivo de la resolución del Tribunal Superior de Justicia de Madrid desestimando el recurso presentado por el Ayuntamiento de Madrid ante dicho Tribunal, tras la sentencia favorable a la Sociedad en relación con las liquidaciones por IIVTNU asociadas a la venta del complejo en el ejercicio 2014; por el mismo motivo, igualmente, en el ejercicio 2020 el principal y los intereses fueron restituidos a dos de las entidades financieras que participaron en el pago de dicha liquidación del IIVTNU, estando pendiente de restitución a entidades financieras un importe de 198 miles de euros aproximadamente a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales (734 miles de euros a diciembre de 2020), registrado en el epígrafe “Acreedores varios” del balance abreviado adjunto a 31 de diciembre de 2021.

9.- Patrimonio neto

El movimiento de los Fondos Propios en el ejercicio 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2021

	31/12/2020	Aplicación	Resultado del Ejercicio	31/12/2021
Capital Social	3	-	-	3
Reserva legal	8	-	-	8
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(615)	(224)	-	(839)
Resultado del ejercicio	(224)	224	(97)	(97)
Fondos propios	(828)	-	(97)	(925)

Ejercicio 2020

	31/12/2019	Aplicación	Resultado del Ejercicio	31/12/2020
Capital Social	3	-	-	3
Reserva legal	8	-	-	8
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.251)	636	-	(615)
Resultado del ejercicio	636	(636)	(224)	(224)
Fondos propios	(604)	-	(224)	(828)

9.1 Capital

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el capital social está representado por 300 participaciones sociales de 10,00 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

El régimen de la transmisión de las participaciones sociales se encuentra descrito en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Durante los ejercicios 2021 y 2020, no se han producido movimientos en el capital social. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, Reyal Urbis, S.A. (En liquidación) tiene una participación del 100% del capital social de la Sociedad.

Las acciones de la Sociedad no estaban admitidas a cotización en mercado secundario alguno al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

9.2 Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad de responsabilidad limitada debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital. 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 2021 y 2020 la reserva legal se encuentra totalmente constituida.

9.3 Situación patrimonial de la Sociedad

De acuerdo con el artículo 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) la sociedad de capital deberá disolverse por pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso.

No obstante a lo anterior, la Resolución de 20 de diciembre de 1996, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se fijan criterios generales para determinar el concepto de patrimonio contable, a efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil, establece que los préstamos participativos que figuren en el balance abreviado de la Sociedad en la agrupación correspondiente a los acreedores, se tendrán en cuenta en la cuantificación del patrimonio contable a los efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil.

Como se indica en la Nota 2.9 de la presente memoria abreviada, con fecha 22 de diciembre de 2015 se formalizó la conversión de deuda con el Socio Único en deuda de carácter participativo, por importe de 3.000 miles de euros, suficiente para restablecer el patrimonio neto de la Sociedad, motivo por el cual a 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no presenta desequilibrio patrimonial con relación al artículo 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital (véase Nota 12.1).

El patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el que se desglosa a continuación, no encontrándose la Sociedad en ninguna de las situaciones contempladas como desequilibrio patrimonial.

	31.12.2021	31.12.2020
Patrimonio Neto	(925)	(828)
Pérdidas del ejercicio 2021(*)	97	-
Pérdidas del ejercicio 2020(*)	224	224
Préstamos participativos (Nota 12.1)	3.000	3.000
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital	2.396	2.396
Capital Social	3	3

(*) Las pérdidas del ejercicio 2021 y 2020 no son computables en virtud del Real Decreto-ley 27/2021, de 23 de noviembre, por el que se prorogan determinadas medidas económicas para apoyar la recuperación, modificando la Ley 3/2020, de 18 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia.

10.- Deudas a largo y corto plazo

La composición de estos epígrafes del balance abreviado al cierre del ejercicio 2021 y 2020 respectivamente, es el siguiente (en miles de euros):

Categorías/Clases	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades		Otros pasivos		Total	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Débitos y partidas a pagar	1.288	1.288	836	836	2.124	2.124
Total	1.288	1.288	836	836	2.124	2.124

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, los débitos y partidas a pagar por "Deudas con entidades de Crédito" y "Otros pasivos financieros" recogen la deuda que por el principal del crédito sindicado bajo el tramo A está pendiente de pago a dicha fecha, por importe de 2.124 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 el detalle de las deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros, es el siguiente:

	Limite	Deuda a largo plazo	Disponible
A) Crédito Sindicado			
Deudas con entidades de Crédito	1.288	1.288	-
B.B.V.A.	385	385	-
Banco de Santander, S.A.	424	424	-
Banco de Sabadell, S.A.	479	479	-
			-
Otros pasivos Financieros	836	836	-
SAREB (*)	836	836	-
Total	2.124	2.124	-

(*) Sociedad de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A

Contrato de Crédito Sindicado.

Con fecha 30 de noviembre de 2010 la Sociedad firmó un Contrato de Crédito Sindicado por importe total de 240.600 miles de euros.

El Crédito Sindicado se estructuró en los siguientes tramos:

- Tramo A = 169.944 miles de euros que representaba el principal pendiente de amortización y que queda instrumentado en 10 sub-tramos.
- Tramo B = 38.462 miles de que se destinó a financiar los costes de construcción y promoción correspondientes a los dos edificios de oficinas y el aparcamiento, con disponibilidad inicial hasta el 31 de diciembre de 2012, salvo por las disposiciones que para el pago de retenciones al contratista principal se pudieran hacer hasta 12 meses después de la emisión del Certificado Final de Obra, es decir hasta el 30 de junio de 2013.
- Tramo C = 6.112 miles de euros destinado a financiar los costes pendientes de ejecución de la obra del Centro Comercial, con disponibilidad inicial hasta el 31 de diciembre de 2014.
- Tramo D = 19.881 miles de euros destinado al pago de los intereses que se devenguen bajo los tramos A, B, C y D del crédito y hasta su cancelación en junio de 2011, al pago de los intereses del Préstamo IVA y del Crédito IVA.
- Tramo E = 6.201 miles de euros que se destinó al pago de los intereses devengados pendientes a 30 de noviembre de 2012 por la financiación anterior y al pago de los intereses que se devenguen bajo el propio tramo E.

Con fecha 15 de febrero de 2011 se produjo una novación modificativa y no extintiva del Crédito Original con relación a ciertos términos y condiciones aclarando el régimen aplicable a las liquidaciones de los contratos de cobertura a financiar con cargo a los tramos D y E del Crédito Original.

Con fecha 11 de julio de 2014 se produjo una segunda novación modificativa y de ratificación de contrato mercantil del Crédito Original con reconocimiento de deuda. Como consecuencia de las operaciones de venta y operaciones cruzadas en esta fecha las entidades vieron satisfecho parcialmente el importe adeudado bajo el Tramo A del contrato de crédito Sindicado, con cargo a la venta de los Activos Hipotecados y efectuaron una remisión total del importe restante de la deuda viva tanto del Tramo A como de la totalidad de los Tramos B, C, D, y E, a excepción de un importe de 2.014 miles de euros correspondientes a una liquidación de AJD, de 100 miles de euros por el recargo del ingreso extemporáneo, y de 62 miles euros de honorarios de asesores legales, tasas, etc, que constituye un importe total de 2.176 miles de euros.

En octubre de 2014 la Sociedad efectuó amortización anticipada obligatoria por importe de 52 miles de euros, en cumplimiento de lo pactado en la segunda novación del crédito sindicado, sin haberse producido posteriores disposiciones, o amortizaciones, dejando el principal de deuda pendiente de pago a 31 de diciembre de 2014 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas en 2.124 miles de euros.

La Sociedad interpuso reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Central (TEAC) frente a la liquidación del AJD. El 7 de noviembre de 2016 la Sociedad recibió sentencia estimatoria parcial que anulaba la liquidación, si bien instaba al órgano gestor correspondiente a pronunciarse sobre determinados aspectos. Atendido el requerimiento por el órgano gestor, emitió nueva liquidación que fue nuevamente recurrida en junio de 2017 ante el TEAC. Con fecha 28 de octubre de 2020 el TEAC acordó desestimar el recurso interpuesto, habiendo procedido la Sociedad a interponer con fecha 19 de enero de 2021 recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid. El 14 de mayo de 2021 se recibió diligencia de ordenación concediendo plazo para formular demanda, la cual fue presentada con fecha 11 de junio de 2021. Con fecha 17 de diciembre de 2021 se recibió decreto por el que se solicita escrito de conclusiones a la Sociedad, el cual ha sido presentado el 3 de enero de 2022. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas el procedimiento se encuentra pendiente de resolución.

Simultáneamente a la segunda novación modificativa, se firmó una póliza de pignoración de los derechos de crédito constituyendo a favor de las entidades acreditantes prenda de primer rango sobre los potenciales derechos de crédito de la Sociedad frente a la Comunidad de Madrid con relación a la reclamación económico-administrativa ante el TEAC, descrita en el párrafo anterior.

El vencimiento del crédito sindicado, tras la novación efectuada con fecha 11 de julio de 2014, tendrá lugar en la siguiente fecha:

- a) En la fecha en la que devenga firme la resolución estimatoria del TEAC, o
- b) En la fecha en la que devenga firme la sentencia o resolución judicial que resuelva definitivamente el recurso contencioso-administrativo o cualquier otro recurso interpuesto bien por el acreditado o bien por la Comunidad de Madrid.

Todas las cantidades que se hubieran devengado por principal e intereses con cargo al Crédito en virtud de este contrato y que no hubieran sido previamente pagadas, se considerarán definitivamente vencidas y exigibles a fecha de vencimiento.

El acreditado deberá amortizar el importe pendiente del Crédito siempre que se le reconozca el derecho a la devolución de la deuda tributaria contenida en la liquidación del AJD, bien por haber adquirido firmeza la resolución estimatoria ante el TEAC o bien mediante sentencia o resolución judicial firme que expresamente condene en costas a la Comunidad de Madrid y se haga efectivo el pago por la Comunidad de Madrid, debiendo destinar la totalidad de los ingresos que obtenga en la devolución por parte de la Comunidad de Madrid de la deuda tributaria de la liquidación del AJD a la amortización del crédito.

Debido a la naturaleza del crédito, de carácter contingente y auto-condonable devengará intereses exclusivamente cuando se reconozca al Acreditado el derecho a la devolución de la deuda tributaria contenida en la liquidación del AJD, bien por haber adquirido firmeza la resolución estimatoria del TEAC o bien mediante sentencia o resolución judicial firme y se haga efectivo el pago por la Comunidad de Madrid.

El tipo de interés será el interés de Demora Legal, y se computará desde el día en que el acreditado efectuó el ingreso de la deuda por la liquidación del AJD, hasta el día en que efectivamente la Comunidad de Madrid haga efectivo el pago de la devolución de la liquidación del AJD. En ningún caso el importe de los intereses a pagar a los acreditantes podrá superar a los intereses recibidos por la Comunidad de Madrid.

El importe del principal dispuesto del Crédito quedará automáticamente remitido en su totalidad en caso de que la sentencia o resolución judicial firme que resuelve finalmente sobre la liquidación del AJD no reconozca al acreditado el derecho a la devolución de la deuda tributaria contenida en la liquidación del AJD, sin que se le pueda exigir al acreditado el pago de ulteriores cantidades por concepto alguno bajo el contrato.

Asimismo, el importe dispuesto del Crédito correspondiente a los costes legales quedará automáticamente remitido en su totalidad en caso de que la liquidación del AJD reconozca al acreditado el derecho a la devolución de la deuda tributaria contenida en la liquidación del AJD sin expresa condena en costas.

En base a lo anterior, el Administrador Único de la Sociedad estima que el vencimiento del crédito no se producirá en el corto plazo, toda vez que en primer lugar deben agotarse todos los recursos para devenir firme la sentencia, por lo que mantiene la deuda registrada a largo plazo, no habiéndose reconocido intereses financieros por el motivo, expuesto anteriormente.

11. Administraciones públicas y situación fiscal.

11.1 Saldos con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Corriente	
Saldos con Administraciones Públicas	31.12.2021	31.12.2020
Otros créditos con las Administraciones Públicas Hacienda Pública, deudora por IVA	18	-
Otras deudas con Administraciones Públicas Hacienda Pública, acreedora por impuestos locales	-	50
Total	18	50

Saldos corrientes-

A 31 de diciembre de 2020 el saldo acreedor por impuestos locales se corresponde con la deuda estimada existente en relación con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y otros impuestos municipales, que se abona tras la correspondiente repercusión por parte del propietario mayoritario del complejo.

11.2 Impuesto sobre Sociedades y situación fiscal

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

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2021 y 2020 es la siguiente (en miles de euros):

	Total 2021	Total 2020
Ingresos y gastos del ejercicio	(97)	(224)
Impuesto sobre sociedades	-	-
Diferencias permanentes	-	90
Gtos. Financ.Ptmos Participativos	-	90
Diferencias temporarias	(1.000)	(1.000)
Deducibilidad de gastos financieros de ejercicios anteriores	(1.000)	(1.000)
Base imponible Previa	(1.097)	(1.134)
Compensación BIN's (límite 70%)	-	-
Base imponible (Resultado fiscal)	(1.097)	(1.134)

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad no ha incurrido en gastos financieros. En el ejercicio 2020 se incurrió con motivo del préstamo participativo (Véase nota 12.1) en el devengo de los intereses que se muestran en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada comparativa adjunta en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con empresas del grupo y asociadas", ajustados como diferencias permanentes tal y como se observa en el detalle anterior, aplicando como diferencias temporales 1.000 miles de euros de gastos financieros de ejercicios anteriores, en virtud de las disposiciones de la Ley 27/2014, tanto en el ejercicio 2021 como en el 2020.

11.3 Bases imponibles negativas pendientes de compensar

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Año de generación	Miles de euros	
	2021	2020
2.013	30.033	30.033
2.016	917	917
2.017	959	959
2.018	955	955
2.020	1.134	1.134
2021 (*)	1.097	-
Total	35.094	33.997

(*) Según previsión del Impuesto de Sociedades

En todo caso, se podrán compensar en el período impositivo bases imponibles negativas hasta el importe de 1 millón de euros y cuando la cifra de negocio no supere los 20 millones de euros.

Del total de bases imponibles negativas de compensar, así como los activos por impuestos diferidos, la Sociedad, siguiendo el criterio de prudencia, no ha activado ningún importe, debido a la imposibilidad de predecir beneficios fiscales futuros.



11.4 Activos por impuesto diferido no registrados

Las bases imponible negativas, y gastos financieros no deducidos, no tienen un periodo máximo de compensación a partir del 1 de enero de 2015, no obstante, la compensación de las bases imponible negativas está limitada a partir del ejercicio 2017 al 70% de la base imponible sujeta a ciertas condiciones establecidas legalmente, si bien dicha limitación no resultará de aplicación en el importe de las rentas correspondientes a quitas o esperas consecuencia de un acuerdo con los acreedores.

El detalle de activos por impuesto diferido no registrados al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2021	31.12.2020
Activos por impuesto diferido no registrados		
Parte del crédito fiscal por pérdidas del ejercicio 2013	7.508	7.508
Parte del crédito fiscal por pérdidas del ejercicio 2016	229	229
Parte del crédito fiscal por pérdidas del ejercicio 2017	240	240
Parte del crédito fiscal por pérdidas del ejercicio 2018	239	239
Parte del crédito fiscal por pérdidas del ejercicio 2020	284	283
Parte del crédito fiscal por pérdidas del ejercicio 2021 (*)	274	-
Limitación a la deducibilidad de gastos financieros del ejercicio 2013	4.048	4.298
Limitación a la deducibilidad de gastos financieros del ejercicio 2014	1.200	1.200
Total	14.022	13.997

(*) Según previsión del Impuesto de Sociedades

La variación del total de activos por impuesto diferido no registrados entre el ejercicio 2021 y 2020 se corresponde con la aplicación de 1.000 miles de euros en base a la limitación a la deducibilidad de gastos financieros en el ejercicio, así como por las Bases Imponibles Negativas surgidas del ejercicio.

11.5 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 de cuatro años (5 para el impuesto sobre sociedades). 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 imponible 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 periodo impositivo en que se generó el derecho a su compensación. Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2017 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los últimos cuatro ejercicios para el resto de impuestos que le son de aplicación.

El Administrador Único de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los 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 adjuntas.

12. Operaciones y saldos con partes vinculadas

12.1 Saldos y transacciones con partes vinculadas

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, además de las entidades del grupo, multigrupo y asociadas, al Administrador Único y el personal de alta dirección de la Sociedad (incluidos sus familiares cercanos), así como a aquellas entidades sobre las que los mismos puedan ejercer el control o una influencia significativa.

El detalle al cierre del ejercicio 2021 y 2020 de los saldos deudores y acreedores mantenidos con partes vinculadas a la Sociedad y no incluidas en otras notas de la memoria es el siguiente:

	Reyal Urbis, S.A (en liquidación)	
	31.12.2021	31.12.2020
Pasivos no corrientes		
Proveedores empresas asociadas	2.000	2.000
Préstamos Participativos	3.000	3.000
Pasivos corrientes		
Intereses devengados y no pagados	270	270
Total	5.270	5.270

El saldo a 31 de diciembre de 2021 y 2020 del epígrafe de "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo" se corresponde con el saldo pendiente de pago por la compraventa de la finca registral nº 11.798 según escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Miguel García Gil, de fecha 30 de noviembre de 2010, bajo el número 2.514 de su protocolo. El importe de dicha compraventa fue de 37.327 miles de euros, más un IVA de 6.719 miles de euros, de los cuales solo fue pagado el IVA.

Con fecha 11 de julio de 2014, y en el marco del conjunto de operaciones efectuadas con esa misma fecha, se firmó con relación a la compraventa descrita en el párrafo anterior una modificación del precio, que quedó fijado en 5.000 miles de euros, en función de determinadas condiciones.

Con fecha 22 de diciembre de 2015, y en el contexto descrito en las Notas 2.9 y 9.3 de la presente memoria, se formalizó la conversión de deuda con el Socio único en deuda de carácter participativo, por importe de 3.000 miles de euros, suficiente para restablecer el patrimonio neto de la Sociedad.

El préstamo anterior devengara un interés variable del 3% sobre el saldo vivo del préstamo a la fecha de liquidación de intereses, en el supuesto de que la prestataria obtenga beneficios antes de impuestos aprobados por su Socio Único, condicionado a que la Sociedad pueda atender sus obligaciones a corto plazo. Los intereses pactados se liquidarán y satisfarán a la finalización del contrato, si bien queda a salvo el derecho de ambas partes de requerir su liquidación a fecha 31 de diciembre de cada año. El vencimiento del préstamo participativo está vinculado al día en que tenga lugar el vencimiento de la deuda que la Sociedad mantiene a favor de Reyal Urbis, S.A. (En liquidación) con relación a la compraventa descrita en los párrafos anteriores, lo cual tendrá lugar en el largo plazo. Las cuentas anuales abreviadas de 2019 aprobadas por el Socio Único arrojaban beneficios, motivo por el cual la Sociedad registró un gasto financiero con cargo al ejercicio 2020 por importe de 90 miles de euros. En 2020 no se registraron resultados positivos, por lo que no se han devengado gastos financieros con relación a este préstamo participativo en el ejercicio 2021.

Asimismo, el detalle de las transacciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2021 y 2020 (en miles de euros) es el siguiente:

	Intereses	
	31.12.2021	31.12.2020
Gastos y dividendos		
Reyal Urbis, S.A. en liquidación	-	(90)
Total	-	(90)

Estas operaciones con partes vinculadas son propias del tráfico ordinario de la Sociedad y se realizan, en general, en condiciones de mercado.

12.2 Información relativa al Administrador Único, personal y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2021 y 2020 no se han devengado remuneraciones, anticipos, ni se han asumido obligaciones a título de garantía, por cuenta del Administrador Único.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones para el Administrador Único, así como tampoco en concepto de pago de primas de seguro, ni existían al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

La Sociedad está asegurada por una póliza de responsabilidad civil para la dirección (Administrador Único) en el marco de la política de seguros de la sociedad dominante del Grupo Reyal Urbis.

La Sociedad no cuenta con Alta Dirección, siendo el Administrador Único el que asume en caso de necesidad esta función, sin percibir retribución económica alguna por la misma.

Así mismo, la Sociedad no dispone de personal propio, siendo las labores de administración realizadas por el personal de su Socio Único, sin que se le repercuta coste alguno.

12.3 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del administrador único.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, ésta dispone de procedimientos de control, para dar cumplimiento a lo referido en los artículos 228 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, sobre el deber de información del administrador único. De igual forma, a través de dicho procedimiento, el Administrador Único ha informado de las participaciones que ha ostentado durante el año 2021 y 2020, en los términos recogidos en los citados artículos.

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

Por otra parte, en los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no ha realizado con el Administrador Único operaciones, ni ajenas al tráfico ordinario de su actividad ni operaciones en condiciones distintas a las habituales del mercado.

13. Política y gestión de riesgos financieros

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado. La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos financieros anteriormente detallados.

La gestión del riesgo es llevada a cabo por la Dirección Financiera de Reyal Urbis, S.A. (En liquidación), sociedad matriz del grupo al que pertenece, que identifica, evalúan y cubre los riesgos financieros en colaboración con las unidades operativas de la Sociedad.

a) Riesgo de crédito

Dado que la Sociedad no posee activos remunerados importantes, los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación son independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

Como norma general, la Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo y la mayor parte de los contratos contemplan el pago por anticipado o a mes vencido de las rentas, no viviendo identificándose problemas de solvencia de los arrendatarios.

b) Riesgo de liquidez

Para sus operaciones habituales, es decir, aquellas que tienen que ver con la gestión y explotación de los activos disponibles en su balance la Sociedad no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de suficiente efectivo y a la generación de caja en función a los contratos de arrendamiento que sobre esos activos existen, que le permitirán afrontar los pagos corrientes que puedan ponerse de manifiesto. La Sociedad dispone de un fondo de maniobra positivo por importe de 1.402 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 (1.480 miles de euros en 2020).

En este contexto el Administrador Único de la Sociedad ha evaluado las necesidades de efectivo para el ejercicio 2021, concluyendo que la tesorería existente a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas será suficiente para atender a sus obligaciones en el corto plazo, lo que sumado a la estimación de finalización del proceso de liquidación de su Socio Único en el largo plazo, ha supuesto que el Administrador Único de la Sociedad haya formulado estas cuentas anuales abreviadas bajo el principio contable de empresa en funcionamiento.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance abreviado (Véase Nota 8).



c) Riesgo de mercado

La Sociedad, por su actividad, no está expuesta a un riesgo de diferencias de cambio, ni tiene en su balance abreviado instrumentos financieros en este sentido. Así mismo la Sociedad tampoco se encuentra expuesta a 31 de diciembre de 2021 a riesgo de tipo de interés, al estar referenciadas sus deudas a tipos fijos.

d) Riesgo de negocio asociado al COVID-19 y al conflicto bélico de Ucrania:

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus Covid-19 como pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países, llegando el Gobierno español a declarar el Estado de Alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria. Esta situación a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas sigue afectando de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo.

En el marco de la situación de emergencia sanitaria descrita anteriormente, con fecha 23 de abril de 2020 entró en vigor el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, que aprueba la moratoria en el pago de la renta a PYMEs y autónomos arrendatarios de locales de negocio (el "RD-L 15/2020") que reúnan una serie de requisitos, tal y como dispone el artículo 3 del RD-L 15/2020, a pesar de no reunir los arrendatarios los requisitos previstos en el RD-L 15/2020 para poder solicitar la aplicación de las medidas previstas en el mismo, la Sociedad acordó con dos de sus arrendatarios aplicar determinadas medidas de bonificación de la renta mínima garantizada en el ejercicio 2020 (véanse Notas 2.9 y 7) mediante la firma de adendas a los contratos de arrendamiento.

En este sentido, la cifra de negocios de la Sociedad se vio reducida en el ejercicio 2020 en un 47% respecto al ejercicio anterior.

En el ejercicio 2021 estos acuerdos ya no estaban en vigor.

Adicionalmente, el 24 de febrero se inició el conflicto bélico en Ucrania con la invasión de esta por parte de Rusia. Tal hecho ha supuesto el posicionamiento de las diferentes economías occidentales a favor de la integridad territorial de Ucrania, tomando en este sentido principalmente medidas de índole económico, mediante sanciones económicas contra Rusia y Bielorrusia, que unidas a la dependencia de la mayoría de los países de la Unión Europea del gas ruso está produciendo un clima de inestabilidad económica, un empeoramiento de la crisis energética y alzas de precios a nivel macroeconómico.

En este contexto Administrador Único y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

14. Otra Información

14.1 Otros gastos de Explotación.

En el ejercicio 2020 en el epígrafe de "Otros gastos de explotación" en el apartado de Servicios exteriores, se recogía fundamentalmente el importe que con carácter excepcional se devengó a favor de asesores legales por el contencioso fiscal descrito en la Nota 8 sobre las liquidaciones por IIVTNU.

14.2 Honorarios de auditoría

La Sociedad no cumple con los requisitos que hacen obligatoria la auditoría de sus Cuentas Anuales, a pesar de lo cual la misma somete sus Cuentas Anuales a dicha auditoría. Durante el ejercicio 2021 y 2020, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales de la Sociedad, Deloitte, S.L. y por empresas pertenecientes a su grupo, así como los servicios prestados por otras firmas de auditoría en el mencionado ejercicio han sido los siguientes (en miles de euros):

Descripción	Servicios Prestados	
	2021	2020
Servicios de auditoría	7,5	7,5
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	7,5	7,5

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

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

	2021	2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	9	10

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 y otras cuentas por pagar - Proveedores” del pasivo corriente del balance abreviado adjunto.

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

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

La disposición tercera de la Ley 3/2010, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y la Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, indican que el límite recomendado máximo de días establecido para pago de proveedores a 31 de diciembre de 2021 es de 30 días salvo acuerdos documentados en contrato que podrán llevar ese plazo máximo hasta los 60 días, siendo este el máximo de días de aplazamiento para el pago a proveedores comerciales.

El Administrador Único considera que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

14.4 Aavales y Garantías

La finca registral que no fue objeto de transmisión de acuerdo con lo descrito anteriormente en la Nota 5 presenta a 31 de diciembre de 2021 y 2020 una garantía de 37.327 miles de euros a favor del crédito sindicado de Reyat Urbis, S.A. (En liquidación).

Como se indica en la Nota 10, se firmó una póliza de pignoración de los derechos de crédito constituyendo a favor de las entidades acreditantes, prenda de primer rango sobre los potenciales derechos de crédito de la Sociedad frente a la Comunidad de Madrid con relación a la reclamación económico-administrativa ante el TEAC, descrita en dicha Nota.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad tiene constituido aval ante el Ayuntamiento de Madrid por importe de 10 miles de euros, para el cual tiene pignorado un saldo por dicho importe en el concepto “Otros activos financieros” dentro del epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo” del balance abreviado adjunto.

14.5 Información sobre medio ambiente y cambio climático

La Sociedad no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

La gestión de los riesgos de la Sociedad incluye la identificación y evaluación de los posibles impactos relacionados con el cambio climático en su actividad y en sus estados financieros, así como de los derivados



de su contribución a la mitigación del mismo. En este sentido, dada la naturaleza de las actividades a las que se dedica la Sociedad, esta no tiene responsabilidades, gastos, provisiones o contingencias derivados de los riesgos y la regulación en materia de cambio climático, ni activos cuya amortización o realización pudiera verse afectada por el mismo, que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en esta Memoria.

14.6 Hechos posteriores

El 24 de febrero de 2022 se inició un conflicto bélico en Ucrania tras la invasión del país por parte de Rusia. Este hecho tiene en la Sociedad a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales un impacto limitado o nulo en cuanto a su actividad, ya que no tiene presencia en dichos territorios o áreas geográficas. Este conflicto ha supuesto el posicionamiento de las diferentes economías occidentales a favor de la integridad territorial de Ucrania, tomando en este sentido principalmente medidas de índole económico, mediante sanciones económicas, contra Rusia y Bielorrusia, que unidas a la dependencia de la mayoría de los países de la Unión Europea del gas ruso, está produciendo un clima de inestabilidad económica, crisis energética y alzas de precios a nivel macroeconómico.

Por otro lado, al no poder llegar a un acuerdo con el sindicato de bancos al objeto de levantar la hipoteca existente sobre la participación de Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. en el edificio destinado a hotel, su accionista único, Reyal Urbis, S.A (En liquidación) tiene la intención de realizar una operación de restructuración consistente en la fusión por absorción de Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L., de forma que, dentro del proceso de liquidación concursal en la que está inmersa, pueda proceder a la venta de su participación en el citado edificio, libre de cargas, mediante el proceso de subasta extrajudicial previsto en el Plan de Liquidación aprobado judicialmente, de forma que los acreedores hipotecarios vean satisfecho su crédito, hasta donde alcance, con el producto resultante de la venta. Una vez que se cumplan las necesarias formalidades legales, está previsto que la Junta General de Accionistas apruebe esta fusión a mediados de julio de 2022.

Desde el 31 de diciembre de 2021 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos significativos adicionales a los descritos en los párrafos anteriores dignos de mención.



FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Las Cuentas Anuales abreviadas del ejercicio 2021 de Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Sociedad unipersonal), integradas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada, han sido formulados por el Administrador Único de Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Sociedad unipersonal) en su decisión de 31 de marzo de 2022. Dichas Cuentas Anuales abreviadas corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2021, estando extendidos en 29 hojas de papel ordinario, 1 de balance abreviado, 1 de cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, 26 de la memoria y 1 de esta propia diligencia, visadas todas ellas por el Administrador Único de la Sociedad y firmando en esta última.

Madrid a 31 de marzo de 2022
Administrador Único
Reyal Urbis, S.A., (En liquidación)

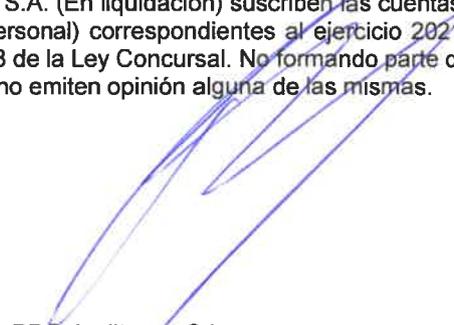


Representado por
D. José Antonio Ruiz García

Los Administradores Concursales de Reyal Urbis, S.A. (En liquidación) suscriben las cuentas de Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Sociedad unipersonal) correspondientes al ejercicio 2021 a los meros efectos de cumplir con la formalidad del artículo 48 de la Ley Concursal. No formando parte de su mandato legal, no han procedido a su análisis y, por tanto, no emiten opinión alguna de las mismas.



Agencia Estatal de Administración
Tributaria
D. Francisco del Valle Jiménez



BDO Auditores, S.L.
D. Pablo Albert Albert