

# **AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2019

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidado

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

Al accionista único de AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal):

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes, (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) 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 consolidadas* de nuestro informe.

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

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

### Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 20 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que describe la situación relacionada con el resultado y los efectos que la actual crisis del COVID 19 podrían llegar a producir en las operaciones futuras del Grupo. Nuestra opinión no ha sido modificada por 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 consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

#### *Registro y valoración de las inversiones inmobiliarias*

Tal como se detalla en la nota 6 de la memoria consolidada adjunta, a 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene registrados bajo el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" activos por importe de 108.932 miles de euros.

Atendiendo al marco normativo de información financiera que es de aplicación, las inversiones inmobiliarias se valorarán por su coste en el momento de su adquisición, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. Posteriormente, se valorarán al precio de adquisición minorado por la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. Al menos al cierre del ejercicio, deberá evaluar la existencia de indicios de deterioro y en su caso proceder a la estimación del importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, efectuando las correcciones valorativas si proceden.

La relevancia de los importes registrados por el Grupo en el ejercicio 2019 bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias, así como el peso que dicho epígrafe tiene sobre el total del activo al cierre del ejercicio, hace que hayamos considerado el registro y la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

En relación con este aspecto, hemos realizado una serie de pruebas de auditoría, mediante la aplicación, entre otros, de los siguientes procedimientos:

- Obtención de la documentación soporte relativa al coste de adquisición de los inmuebles mantenidos por el Grupo, verificación de la distribución entre suelo y vuelo realizada por el Grupo y recálculo de su valor neto contable a la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas. Asimismo, hemos verificado que es correcto el tratamiento de la operación como una adquisición de activos y no como una combinación de negocios.
- Hemos verificado que la dirección ha aplicado los requerimientos establecidos en el marco de información financiera aplicable relativos a la realización de las estimaciones de las vidas útiles.
- Verificación los criterios utilizados por el Grupo para determinar si es necesario o no registrar deterioro en las inversiones.
- Hemos obtenido y revisado los informes de valoración de las inversiones inmobiliarias realizados por expertos independientes, para corroborar la no existencia de deterioros. Asimismo, hemos comprobado competencia e independencia el experto mediante la obtención de una confirmación por escrito y su reconocido prestigio en el mercado.

- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales consolidadas es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

#### **Otras cuestiones**

Tal y como se indica en la nota 2, la Sociedad dominante ha adquirido el control de las sociedades dependientes el 21 de junio de 2019 por lo que 2019 es el primer ejercicio en que las sociedades conforman el Grupo y, por tanto, de acuerdo con la normativa aplicable no se incluye información comparativa ni cuantitativa ni cualitativa del ejercicio anterior.

#### **Otra información: Informe de gestión consolidado**

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

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

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

#### **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas**

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

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

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

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

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

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos. Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

14 de mayo de 2020



GRANT THORNTON, S.L.P.

2020 Núm. 01/20/05958

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

**AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

**Cuentas anuales consolidadas e Informe de gestión consolidado  
al 31 de diciembre de 2019**

Three handwritten signatures in blue ink are located in the bottom right corner of the page. The first signature is a stylized 'P.' followed by a dot. The second signature is a simple, horizontal stroke. The third signature is a more complex, cursive-like mark.

**AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

**BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2019**

(Expresado en euros)

	Notas	2019
<b>Activo No Corriente</b>		<b>110.014.598,83</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>		<b>108.932.082,66</b>
Terrenos	6	17.374.308,38
Construcciones	6	91.557.774,28
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>		<b>1.082.516,17</b>
Otros activos financieros	8	1.004.315,17
Derivados	8	78.201,00
<b>Activo Corriente</b>		<b>4.814.866,66</b>
<b>Existencias</b>		<b>59.297,34</b>
Anticipos a proveedores	8 y 9	59.297,34
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>29.747,10</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8 y 9	16.640,78
Otros créditos con las Administraciones Públicas		13.106,32
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a c/p</b>		<b>279.318,13</b>
Otros activos financieros	8 y 9	279.318,13
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	8 y 9	<b>59.744,69</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>4.386.759,40</b>
Tesorería	10	4.386.759,40
<b>Total Activo</b>		<b>114.829.465,49</b>

<b>Patrimonio Neto</b>		<b>34.796.394,48</b>
<b>Fondos Propios</b>		<b>34.796.394,48</b>
<b>Capital</b>		<b>5.000.187,76</b>
Capital escriturado	11.1	5.000.187,76
<b>Reservas voluntarias</b>	11.3	<b>(877,62)</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(2.420,00)</b>
Resultados negativos de ejercicios anteriores	11.3	(2.420,00)
<b>Diferencia de primera consolidación</b>		<b>(6.612,03)</b>
<b>Otras aportaciones de socios</b>	11.2	<b>28.631.237,83</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>1.174.878,54</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>		<b>77.470.764,74</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>65.852.049,32</b>
Deudas con entidades de crédito	9 y 12	64.541.195,18
Otros pasivos financieros	9 y 12	1.310.854,14
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	9 y 12	<b>11.618.715,42</b>
<b>Pasivo Corriente</b>		<b>2.562.306,27</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>1.298.839,64</b>
Deudas con entidades de crédito	9 y 12	563.732,46
Otros pasivos financieros	9 y 12	322.563,21
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	9 y 12	<b>412.543,97</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	9 y 12	<b>1.263.466,63</b>
Proveedores	9 y 12	596.851,76
Provisiones a corto plazo	9 y 12	135.328,52
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	504.128,33
Anticipos de clientes	9 y 14	27.158,02
<b>Total Patrimonio Neto y Pasivo</b>		<b>114.829.465,49</b>

Las Notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

**AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresada en euros)

	Notas	2019
<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>4.977.881,85</b>
Ventas	14.1	4.977.881,85
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(1.768.268,31)</b>
Servicios exteriores	14.2	(1.644.801,91)
Tributos	14.2	(123.466,40)
<b>Amortización del inmovilizado</b>		<b>(826.724,00)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>1.546,26</b>
<b>Resultado de Explotación</b>		<b>2.384.435,80</b>
<b>Gastos financieros</b>		<b>(1.072.958,31)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	14.3	(412.543,97)
Por deudas con terceros	14.3	(660.414,34)
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros.</b>	14.3	<b>(136.598,95)</b>
<b>Resultado Financiero</b>		<b>1.174.878,54</b>
<b>Resultado Antes de Impuestos</b>		<b>1.174.878,54</b>
Impuestos sobre beneficios	13	-
<b>Resultado del Ejercicio</b>		<b>1.174.878,54</b>

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

**AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	<b>Notas</b>	<b>2019</b>
<b>Resultado consolidado del ejercicio</b>	<b>Nota 11</b>	<b>1.174.878,54</b>
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto (II)		-
Total transferencias a la cuenta abreviada de pérdidas y ganancias (III)		-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS</b>	<b>Nota 11</b>	<b>1.174.878,54</b>

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.



AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en euros)

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Aportaciones de socios (Nota 11.2)	Reservas voluntarias (Nota 11.3)	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.3)	Diferencia de primera consolidación	Resultado del ejercicio (Nota 11.3)	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2018	3.500,00	-	-	-	-	(2.420,00)	1.080,00
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	1.174.878,54	1.174.878,54
Otros movimientos de patrimonio	4.996.687,76	28.631.237,83	(877,62)	-	(6.612,03)	-	33.620.435,94
Distribución Resultado del ejercicio anterior	-	-	-	(2.420,00)	-	2.420,00	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>5.000.187,76</b>	<b>28.631.237,83</b>	<b>(877,62)</b>	<b>(2.420,00)</b>	<b>(6.612,03)</b>	<b>1.174.878,54</b>	<b>34.796.394,48</b>

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

**AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en euros)

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	NOTAS	2.019
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.174.878,54
Ajustes del resultado		1.899.682,31
Amortizaciones	6	826.724,00
Gastos financieros		1.072.958,31
Cambios en el capital corriente		1.174.422,19
(Incremento)/Decremento en Deudores y otras cuentas a cobrar	8 y 9	(29.747,10)
Incremento/(Decremento) en Acreedores y otras cuentas a pagar		700.040,96
Incremento/(Decremento) en Otros pasivos corrientes		504.128,33
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(371.778,13)
Pagos de intereses		(312.033,44)
Otros pagos (cobros)		(59.744,69)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>3.877.204,91</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Pagos por inversiones		(111.120.640,96)
Inversiones inmobiliarias	6	(109.758.806,66)
Otros activos	8	(1.361.834,30)
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>		<b>(111.120.640,96)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	11	33.621.515,94
Emisión de instrumentos de patrimonio		33.621.515,94
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		78.091.179,52
Emisión	9 y 12	78.091.179,52
Deudas con entidades de crédito		64.839.046,75
Deudas con empresas del grupo y asociadas		11.618.715,42
Otras deudas		1.633.417,35
Devolución y amortización de		(82.500,01)
Deudas con entidades de crédito		(82.500,01)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>111.630.195,45</b>
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	10	<b>4.386.759,40</b>

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

## **AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

### **MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

#### **1. INFORMACION GENERAL**

##### **1.1 Sociedad Dominante**

Aroca del Pinar, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) es la sociedad dominante de un grupo (en adelante el Grupo), formado por Aroca del Pinar, S.A. y sus sociedades dependientes que se detallan en la Nota 1.2 de la presente memoria consolidada.

La Sociedad dominante fue constituida el 17 de diciembre de 2018, por tiempo indefinido, como Sociedad de Responsabilidad Limitada, con NIF A88278403, ante el notario Isabel Estape Tous, bajo número de su protocolo 5241, que figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.508, Folio 122, Sección 8ª, Hoja número M-684.877, inscripción 1ª. Su domicilio social y fiscal se encuentra en Nanclares de Oca, 1B, 28022 de Madrid.

La Sociedad dominante pertenecía en su constitución en un 100% a la sociedad Mediterranean Search, S.L.U., sociedad constituida y existente con arreglo a las leyes del Reino de España con N.I.F. español número B85478253. Mediante compraventa de participaciones, la sociedad Mediterranean Search, S.L.U. transmitió el 100% de sus participaciones a la sociedad Heref V Sub Holding, S.à.r.l. (sociedad de nacionalidad luxemburguesa y con domicilio social en Luxemburgo, en 8, rue Lou Hemmer, L-1748) el 21 de junio de 2019 mediante escritura otorgada en Madrid, ante notario Carlos de Prada Guaita, con número de su protocolo 986.

El ejercicio actual comprende el año natural de 2019.

El objeto social de la Sociedad dominante atendiendo al artículo 2 de sus estatutos sociales es el siguiente:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 26 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de dividendos.
- La tenencia de participaciones en el capital social de otras entidades, residentes o no en el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva mobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva.

El objeto social de la entidad se prevé que se produzca alguna modificación sin importancia.

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad dominante no dispone de personal asalariado.

A efectos de la preparación de las cuentas anuales consolidadas, se entiende que existe un grupo cuando la dominante tiene una o más entidades dependientes, siendo estas sobre las que la dominante tiene control, bien de forma directa o indirecta. Los principios aplicados en la

## **AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

### **MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, así como el perímetro de consolidación se detallan en la nota 1.2.

Con fecha 1 de julio de 2019, se lleva a cabo la transformación de la sociedad dominante en Sociedad Anónima mediante escritura pública otorgada ante el notario Jose Blanco Losada con numero de su protocolo 3.196, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 9 de julio de 2019.

Con fecha 21 de junio de 2019, la sociedad dominante adquiere el 100% de las participaciones de Ballon Investment, S.L.U., sociedad constituida y existente con arreglo a las leyes del Reino de España con NIF español B88278346. La transmisión se otorgó mediante escritura pública otorgada ante el notario Carlos de Prada Guaita con numero de su protocolo 984.

Con fecha 21 de junio de 2019, la sociedad dominante adquiere el 100% de las participaciones de Bilball Centre Investment, S.L.U., sociedad constituida y existente con arreglo a las leyes del Reino de España con NIF español B88278387. La transmisión se otorgó mediante escritura pública otorgada ante el notario Carlos de Prada Guaita con numero de su protocolo 985.

- **Billball Centre Investment, S.L.U. (Sociedad dependiente):** se constituyó en España el 17 de diciembre de 2018 bajo la denominación de Cetroletus, S.L.U. como sociedad de responsabilidad limitada, por un periodo de tiempo indefinido. Su domicilio social se encuentra establecido en el Nanclares de Oca, 1B, 28022 Madrid.

Con fecha 21 de junio de 2019, la sociedad cambia su denominación a Bilball Investments, S.L.U. mediante escritura pública otorgada ante el notario Carlos de Prada Guaita, con numero de su protocolo 991.

El objeto social de dicha Sociedad dependiente consiste en la compra-venta, arrendamiento y explotación de locales industriales.

La actividad principal de la Sociedad dependiente es el arrendamiento de una galería comercial sita en Avda. Ballonti, 1, en el Centro Comercial Ballonti, Portugalete.

- **Ballon Investment, S.L.U. (Sociedad dependiente):** se constituyó en España el 17 de diciembre de 2018 bajo la denominación de Barsolein, S.L.U. como sociedad de responsabilidad limitada, por un periodo de tiempo indefinido. Su domicilio social se encuentra establecido en el Nanclares de Oca, 1B, 28022 Madrid.

Con fecha 21 de junio de 2019, la sociedad cambia su denominación a Ballon Investments, S.L.U. mediante escritura pública otorgada ante el notario Carlos de Prada Guaita, con numero de su protocolo 989.

El objeto social de dicha Sociedad dependiente consiste en la compra-venta, arrendamiento y explotación de locales industriales.

La actividad principal de la Sociedad dependiente es el arrendamiento de un hipermercado y una estación de servicios sitos en Avda. Ballonti, 1, en el Centro Comercial Ballonti, Portugalete.

El 5 de agosto de 2019 se presentan por parte de las tres sociedades, dominante y dependientes, escritos a la Dependencia de Gestión Tributaria de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, para las comunicaciones de la opción de tributación por el Régimen Especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

**AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

**MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

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

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

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

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

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

En este sentido el plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

Según el artículo 4 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información

## AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

### MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019

(Expresada en euros)

tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo. La intención de la Sociedad dominante es la de incorporar a cotización sus acciones en el mercado alternativo en Euronext Access Paris.

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

Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos tales como que el capital mínimo exigido sea de 5 millones de euros o que sus acciones sean admitidas a negociación en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación (véase nota 12).

Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

#### 1.2 Sociedades dependientes

Dependientes son todas las entidades, incluidas las entidades de propósito especial, sobre las que el Grupo ostenta o pueda ostentar, directa o indirectamente, el control, entendiéndose éste como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de un negocio con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

El detalle de sociedades dependientes del Grupo al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2019			
Sociedades dependientes	Actividad	% Directo e Indirecto	Capital social (Euros)
Ballon Investments, S.L.U.	Arrendamiento	100%	3.500,00
Bilball Centre Investments, S.L.U.	Arrendamiento	100%	3.500,00

A 31 de diciembre de 2018 la sociedad dominante no tenía participación en las sociedades dependientes.

Los supuestos por los que se consolidan estas sociedades corresponden a las situaciones contempladas en el Art. 2 de las NOFCAC, que se indican a continuación:

## **AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

### **MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

1. Cuando la sociedad dominante se encuentre, en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
  - a) Que la sociedad dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
  - b) Que la sociedad dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
  - c) Que la sociedad dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
  - d) Que la sociedad dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la sociedad dominante o de otra dominada por ésta.
2. Cuando una sociedad dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

En cumplimiento del artículo 155 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad dominante ha notificado a todas estas sociedades que, por sí misma, posee más del 10 por 100 del capital social de las mismas.

Todas las sociedades dependientes cierran su ejercicio el 31 de diciembre y están incluidas en la consolidación.

## **2 BASES DE PREPARACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

### **2.1 Imagen fiel**

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de Aroca del Pinar S.A. y de sus sociedades dependientes e incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización temporal y valorativa con los criterios contables establecidos por el Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad y las sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2019, que han sido preparadas por los Administradores de la Sociedad dominante y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 20 de noviembre y a las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de los cambios en el patrimonio neto, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo, todo ellos consolidados. El Grupo está regulado por la Ley de Sociedades de Capital española.

Asimismo, a la Sociedad dominante le es de aplicación la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación a la información a desglosar en la memoria consolidada.

## **AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

### **MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

Las presentes cuentas anuales consolidadas formuladas el 12 de mayo de 2020 por los administradores de la Sociedad dominante, se someterán a la aprobación del accionista único, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

#### **2.2 Principios contables no obligatorios**

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha formulado estas cuentas anuales consolidadas en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en las mismas. No hay ningún principio contable, que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

#### **2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

La preparación de las cuentas anuales consolidadas exige el uso por parte del Grupo de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

##### *Deterioro del valor de los activos no corrientes*

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias.

##### *Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros*

Incluyen los derivados financieros clasificados como instrumentos de cobertura.

La Sociedad Dominante utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran sus flujos de efectivo futuros por las variaciones de los tipos de interés.

Sólo se designan como operaciones de cobertura aquellas que eliminan eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que desde su contratación se espera que ésta actúe con un alto grado de eficacia (eficacia prospectiva) y que exista una evidencia suficiente de que la cobertura ha sido eficaz durante la vida del elemento o posición cubierta (eficacia retrospectiva).

##### *Cumplimiento de los requisitos para aplicar el Régimen SOCIMI:*

Con fecha efectiva 1 de enero de 2019, y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2019 y siguientes, la Sociedad dominante y las dos dependientes comunicaron a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su socio Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, al que está acogida la Sociedad dominante y las dos dependientes, con efectos desde el 1 de enero de 2019, lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos están sometidas a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre

**MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

Sociedades del 0%. Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados.

**2.4 Comparación de la información – fecha de primera consolidación**

Las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2019 se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y de los resultados de sus operaciones y de los cambios en el patrimonio neto consolidado, del Grupo, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Tal y como se indica en la nota 1 de la presente memoria consolidada, la Sociedad dominante del Grupo adquirió el control de las sociedades dependientes el 21 de junio de 2019 por tanto, es en dicha fecha cuando surge el grupo a efectos de consolidación. Como se ha mencionado anteriormente se ha tomado como fecha de adquisición en la combinación de negocios dicha fecha. En consecuencia, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada incluye los ingresos y gastos de la Sociedad dominante del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 y los ingresos y gastos de las sociedades dependientes desde la toma de control por parte de la Sociedad dominante que ha sido fijada el 21 de junio de 2019.

No se incluye información cuantitativa y cualitativa a efectos de comparación con el ejercicio anterior, debido a que el ejercicio 2019 es el primer ejercicio en el que las sociedades conforman el Grupo y por tanto, el primer ejercicio al que resulta de aplicación la consolidación atendiendo a lo establecido en el artículo 77.1 de las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC).

**2.5 Agrupación de partidas**

A efectos de facilitar la comprensión del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria consolidada.

**2.6 Limitaciones para la distribución de dividendos**

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad dominante y sus dependientes se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su

## **AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

### **MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

El Grupo está obligado a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

#### **2.7 Cuentas anuales consolidadas**

Aun cuando la Sociedad dominante es dominante de un grupo de sociedades, en el sentido del Real Decreto 1159/2010 de 17 de diciembre, por lo que estaría sometida a la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, no obstante, debido a que las cuentas anuales consolidadas no cumplen con los límites mínimos requeridos como obligación de consolidar por razón de tamaño descritos en el artículo 43 del código de comercio, está exenta de formular cuentas anuales consolidadas.

Sin embargo, las presentes cuentas anuales consolidadas son formuladas de forma voluntaria por decisión de sus administradores como consecuencia de su próxima incorporación a cotización en un sistema multilateral de negociación (Euronext Access Paris).

### **3 CRITERIOS CONTABLES**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, han sido las siguientes:

#### **3.1 Sociedades Dependientes**

##### Adquisición de control.

Las adquisiciones por parte de la Sociedad Dominante (u otra sociedad del Grupo) del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios que se contabiliza de acuerdo con el método de adquisición. Este método requiere que la empresa adquirente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

## AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

### MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019

(Expresada en euros)

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros (Nota 3.7). Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios, sobre la parte proporcional del valor de los activos identificables adquiridos menos el del pasivo asumido representativa de la participación en el capital de la sociedad adquirida se reconoce como un fondo de comercio.

Si el importe de los activos identificables adquiridos menos los pasivos asumidos han sido superiores al coste de la combinación de negocios; este exceso se ha de contabilizar en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso. Sin embargo, el Grupo ha reconocido la diferencia contra el patrimonio neto consolidado, dado que el importe no es significativo (6 miles de euros).

#### Adquisición de control por etapas

Cuando el control sobre una sociedad dependiente se adquiere mediante varias transacciones realizadas en fechas diferentes, el fondo de comercio (o la diferencia negativa) se obtiene por diferencia entre el coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier inversión previa de la empresa adquirente en la adquirida, y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa de la adquirente en la adquirida, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Si, con anterioridad, la inversión se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes de valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transfieren a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

#### Método de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas anuales consolidadas del Grupo han sido incorporadas por el método de integración global.

Este método requiere lo siguiente:

(i) Homogeneización temporal.

Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha y periodo que las cuentas anuales de la sociedad obligada a consolidar. La inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se hace mediante cuentas intermedias referidas a la misma fecha y mismo periodo que las cuentas consolidadas.

(ii) Homogeneización valorativa.

Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubiera valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.

(iii) Agregación.

## **AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

### **MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

Las diferentes partidas de las cuentas anuales individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.

#### **(iv) Eliminación inversión-patrimonio neto.**

Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de las sociedades dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la Sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la Sociedad Dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".

#### **(v) Participación de socios externos.**

La valoración de los socios externos se realiza en función de su participación efectiva en el patrimonio neto de la sociedad dependiente una vez incorporados los ajustes anteriores. El fondo de comercio de consolidación no se atribuye a los socios externos. El exceso entre las pérdidas atribuibles a los socios externos de una sociedad dependiente y la parte de patrimonio neto que proporcionalmente les corresponda se atribuye a aquellos, aun cuando ello implique un saldo deudor en dicha partida.

El Grupo no tiene socios externos ya que las sociedades dependientes lo son al 100% respecto a la Sociedad dominante.

#### **(vi) Eliminaciones de partidas intragrupo.**

Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

#### **Modificación de la participación sin pérdida de control**

Una vez obtenido el control sobre una dependiente, las operaciones posteriores que den lugar a una modificación de la participación de la Sociedad dominante en la dependiente, sin que se produzca pérdida de control sobre esta, se consideran, en las cuentas anuales consolidadas, como una operación con títulos de patrimonio propio, aplicándose las reglas siguientes:

- No se modifica el importe del fondo de comercio o diferencia negativa reconocida, ni tampoco el de otros activos y pasivos reconocidos;
- El beneficio o pérdida que se hubiera reconocido en las cuentas anuales individuales, se elimina, en consolidación, con el correspondiente ajuste a las reservas de la sociedad cuya participación se reduce;
- Se ajustan los importes de los "ajustes por cambios de valor" y de "subvenciones, donaciones y legados" para reflejar la participación en el capital de la dependiente que mantienen las sociedades del Grupo;
- La participación de los socios externos en el patrimonio neto de la dependiente se mostrará en función del porcentaje de participación que los terceros ajenos al Grupo poseen en la sociedad dependiente, una vez realizada la operación, que incluye el

## **AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

### **MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

porcentaje de participación en el fondo de comercio contabilizado en las cuentas consolidadas asociado a la modificación que se ha producido;

- El ajuste necesario resultante se contabilizará en reservas.

#### Pérdida de control

Cuando se pierde el control de una sociedad dependiente se observan las reglas siguientes:

- Se ajusta, a los efectos de la consolidación, el beneficio o la pérdida reconocida en las cuentas anuales individuales;
- Si la sociedad dependiente pasa a calificarse como multigrupo o asociada, se consolida y se aplica inicialmente el método de puesta en equivalencia, considerando a efectos de su valoración inicial, el valor razonable de la participación retenida en dicha fecha;
- La participación en el patrimonio neto de la sociedad dependiente que se retenga después de la pérdida de control y que no pertenezca al perímetro de consolidación se valorará de acuerdo con los criterios aplicables a los activos financieros considerando como valoración inicial el valor razonable en la fecha en que deja de pertenecer al citado perímetro;
- Se reconoce un ajuste en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para mostrar la participación de los socios externos en los ingresos y gastos generados por la dependiente en el ejercicio hasta la fecha de pérdida de control, y en la transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ingresos y gastos contabilizados directamente en el patrimonio neto.

### **3.2 Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe del balance consolidado "Inversiones inmobiliarias" recoge los valores de terrenos, edificios y otras instalaciones y construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler para la obtención de renta a largo plazo y no están ocupadas por el Grupo.

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. En el caso de los inmuebles del Grupo el porcentaje de amortización es el 2% para las construcciones.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de la inversión inmobiliaria que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se

**MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

**3.3 Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias sujetas a amortización se someten a pruebas de pérdida por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso entre el valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendiéndose éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos.

Con vistas a calcular el valor de las inversiones inmobiliarias, se toma en consideración el importe que el Grupo espera recuperar por medio del arrendamiento. Con este fin, se emplean las proyecciones de flujos de efectivo generadas sobre la base de la mejor estimación de las cuotas de arrendamiento, basadas en las expectativas para cada activo y teniendo en cuenta cualquier incertidumbre que pudiera ocasionar una reducción de los flujos de efectivo o el tipo de descuento.

El valor en uso de la propiedad inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la entidad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o por debajo de niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las sociedades del sector en general.

El valor contable de las inversiones inmobiliarias del Grupo se corrige al cierre de cada ejercicio, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con el fin a ajustarlo al importe recuperable cuando su valor razonable menos los costes de venta son inferiores a su valor contable.

Cuando posteriormente se revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

**3.4 Arrendamientos**

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan sobre la duración estimada del contrato, atendiendo a un criterio lineal.

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

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

(Expresada en euros)

### **3.5 Instrumentos financieros**

#### Reconocimiento

El Grupo reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este.

Los instrumentos de deuda se reconocen desde la fecha que surge el derecho legar a recibir o la obligación de pagar efectivo. Los pasivos financieros se reconocen en la fecha de contratación.

#### Clasificación y separación de instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

El Grupo clasifica los instrumentos financieros en las diferentes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Dirección de la Sociedad dominante en el momento de su reconocimiento inicial.

#### Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando el Grupo tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

#### **3.7.1 Activos financieros**

##### Clasificación

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. Otros activos financieros: incluyen los activos financieros originados por el depósito de las fianzas recibidas de los arrendamientos operativos. Corresponde entre el 90% y el 100% del depósito de las fianzas recibidas por parte de los arrendatarios a su valor razonable.
- c. Derivado: asimismo, se incluyen como otros activos financieros, los instrumentos financieros derivados con valoración favorable para la Sociedad que no sean contratos de garantía financiera ni hayan sido designados como instrumentos de cobertura. Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de la transacción directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Su valoración posterior se realiza por su valor razonable imputando directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias los cambios que se produzcan en el mismo.

##### 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.

## AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

### MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019

(Expresada en euros)

#### Valoración posterior

##### *Préstamos y partidas a cobrar*

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance consolidado.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

#### Baja de activos financieros

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

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos y cualquier pérdida o ganancia diferida en ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto consolidado.

#### **3.7.2 Pasivos financieros**

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

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

## **AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

### **MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

En otros pasivos financieros se incluyen los pasivos financieros originados por el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos, el 100% de los importes de las fianzas recibidas por parte de los arrendatarios a su valor razonable.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

#### **Bajas de pasivos financieros**

El Grupo da de baja un pasivo financiero o parte de este cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad fundamental contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

### **3.8 Derivados financieros y cobertura contable**

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

Los instrumentos de cobertura se valoran y registran de acuerdo con su naturaleza en la medida en que no sean, o dejen de ser, coberturas eficaces.

El Grupo designa los derivados que tiene contratados de cobertura de un riesgo concreto asociado a un pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable (cobertura de flujos de efectivo).

El Grupo documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. El Grupo también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

El Grupo considera que los instrumentos financieros derivados se deben tratar como especulativos y no como de cobertura, por ello las variaciones han sido contabilizadas al cierre del ejercicio en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

La totalidad del valor razonable de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es superior a 12 meses, y como activo o pasivo corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es inferior a 12 meses.

### **3.9 Combinación de negocios**

Los activos y pasivos de las sociedades y subgrupos adquiridos se registran en el balance consolidado por su valor razonable afluando los correspondientes impuestos diferidos. No obstante, de acuerdo con la normativa, la valoración citada, así como las asignaciones a las diferentes partidas de activos y pasivos realizadas inicialmente, pueden ser revisadas dentro de los doce meses siguientes a la fecha de adquisición, siempre y cuando haya nuevos datos a considerar.

La fecha de incorporación al perímetro de consolidación es aquella en la que se produce el control efectivo que normalmente coincide con la fecha de adquisición que fue el 21 de junio de 2019.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

**3.10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

En este epígrafe del balance consolidado se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

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

**3.11 Transacciones en moneda extranjera**

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

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

**3.12 Impuestos corrientes y diferidos**

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 el Grupo 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, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que el Grupo puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo 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 neto.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

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.

Tal y como se menciona en la nota 2.3, en virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

### **3.13 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 el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

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 arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, a lo largo de la duración estimada del contrato atendiendo a un criterio lineal.

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 consolidadas.

### **3.14 Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas 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 del Grupo.

## **AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

### **MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

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

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

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

#### **3.15 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.**

Los activos y pasivos se presentan en el balance consolidado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación del Grupo y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. Se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

#### **3.16 Transacciones con partes vinculadas.**

Las transacciones entre empresas del Grupo y vinculadas, salvo aquellas relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios, se reconocen al valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

Las sociedades del Grupo realizan todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

#### **3.17 Información segmentada**

El Grupo no incluye nota de información segmentada debido a que la manera en la que la Dirección tiene de monitorizar las actividades del mismo se hace considerando un solo activo los tres inmuebles arrendados.

#### **3.18 Patrimonio neto de la Sociedad dominante.**

El capital social de la Sociedad dominante está representado por acciones nominativas.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad dominante, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

#### **3.19 Estado de flujos de efectivo.**

**MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- **Actividades de explotación:** actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- **Actividades de inversión:** actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

#### **4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés y riesgo de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero del Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, así como de riesgo de liquidez.

##### **4.1 Gestión del riesgo financiero**

###### **a) Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

###### Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. El Grupo intenta mitigar el riesgo de cambios en los tipos de interés a través de la contratación de instrumentos financieros derivados.

###### Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no tiene exposición al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio pues realiza sus operaciones en el entorno euro que es su moneda funcional.

###### Riesgo de tipo de precio

El Grupo no tiene exposición al riesgo de precios

###### **b) Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se gestiona a nivel del Grupo. El Grupo define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales. El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por las

## **AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

### **MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

fianzas que se encuentran depositadas en organismos correspondientes, por los arrendatarios, así como por los deudores varios. El control del riesgo del Grupo establece la calidad crediticia que debe poseer el arrendatario, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores.

El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

#### **c) Riesgo de liquidez**

La predicción de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero del Grupo. Este, hace un seguimiento de las previsiones de las necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que el Grupo no incumpla los límites ni los "ratios financieros" establecidos por la financiación.

#### **4.2. Estimación del valor razonable**

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. El Grupo utiliza una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance consolidado. Para la deuda a largo plazo se utilizan precios cotizados de mercado o cotizaciones de agentes. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer el Grupo para instrumentos financieros similares.

### **5. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS**

#### **a. *Ballon Investments, S.L.U.:***

El 21 de junio de 2019, el Grupo adquirió el 100% del capital social de Ballon Investments, S.L.U., entidad dedicada al arrendamiento de bienes inmuebles.

El 24 de julio de 2019, Ballon Investments, S.L.U. adquirió mediante escritura pública otorgada ante el notario Antonio Perez-Coca Crespo con número de su protocolo 4088, un hipermercado y una estación de servicios sitos en Avda. Ballonti nº1, Portugalete. Ambos, forman parte del complejo Centro Comercial Ballonti.

#### **b. *Bilball Centre Investments, S.L.:***

El 21 de junio de 2019, el Grupo adquirió el 100% del capital social de Bilball Centre Investments, S.L.U., entidad dedicada al arrendamiento de bienes inmuebles.

El 24 de julio de 2019, Bilball Centre Investments, S.L. adquirió mediante escritura pública otorgada ante el notario Antonio Perez-Coca Crespo con número de su protocolo 4089, una galería comercial sita en Avda. Ballonti nº1, Portugalete. Este activo se engloba dentro del complejo centro Comercial Ballonti.

**AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

**MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

**6. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado al 31 de diciembre de 2019 ha sido el siguiente:

	Euros		
	Saldo al 31/12/2018	Adiciones/ Dotaciones	Saldo al 31/12/2019
<b>Coste:</b>			
Terrenos	-	17.374.308,38	17.374.308,38
Construcciones	-	92.384.498,28	92.384.498,28
<b>Total coste</b>	-	<b>109.758.806,66</b>	<b>109.758.806,66</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Construcciones	-	(826.724,00)	(826.724,00)
<b>Total amortización acumulada</b>	-	<b>(826.724,00 )</b>	<b>(826.724,00 )</b>
<b>Total Deterioro</b>	-	-	-
<b>Inversiones Inmobiliarias netas</b>	-	<b>108.932.082,66</b>	<b>108.932.082,66</b>

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del balance consolidado al 31 de diciembre de 2019 se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

A juicio de los administradores de la Sociedad dominante se ha considerado estas adquisiciones como adquisiciones de activos y no como una combinación de negocios.

El detalle es el siguiente:

- Hipermercado y estación de servicios Centro Comercial Ballonti
- Galería Centro Comercial Ballonti

Durante el ejercicio 2019 no ha habido bajas de inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene arrendados el 94% de todos los bienes detallados anteriormente lo que ha supuesto unos ingresos por arrendamientos y prestación de servicios de los arrendatarios por importe de 4.977.881,85 euros (nota 16.1). Los gastos de explotación incurridos en 2019 ascienden a 1.644.801,91 euros (nota 16.2).

a) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2019 no existían activos inmobiliarios totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene las inversiones Inmobiliarias que se detallan a continuación (se detallan únicamente el valor contable de las construcciones):

Inversiones inmobiliarias	Coste	Altas	Amortización acumulada	Valor neto contable
Hipermercado & E. Servicios	23.028.032,16	-	(206.193,00)	22.821.839,16
Galería Comercial	69.356.466,12	-	(620.531,00)	68.735.935,12
<b>TOTAL</b>	<b>92.384.498,28</b>	-	<b>(826.724,00)</b>	<b>91.557.774,28</b>

## AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

### MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019

(Expresada en euros)

#### b) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2019 no se han producido pérdidas por deterioro en las inversiones Inmobiliarias.

De acuerdo a la Norma de Registro y Valoración 2ª del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 18 de septiembre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, el Grupo al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior al valor amortizado, se procede a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión por deterioro, cuando, la depreciación sea reversible.

A 31 de diciembre de 2019, no existe deterioro acumulado. Con fecha 25 de marzo de 2020 se realiza valoración del Centro Comercial Ballonti con fecha 31 de diciembre de 2019, en donde se estima un valor total de mercado del centro comercial por importe total de 116.080.000 euros.

#### c) Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

Al 31 de diciembre de 2019 existe un derecho real de hipoteca sobre las inversiones inmobiliarias reflejadas en el balance consolidado en favor de Societé Generale Sucursal en España y Novo Banco Sucursal Luxemburgo. como entidades prestamistas, por importe inicial de 66.000.000,00 euros, firmado el 24 de julio de 2019 (Nota 12).

#### d) Seguros

El Grupo tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están expuestos los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que los bienes incluidos bajo este epígrafe se encuentran adecuadamente cubiertos por pólizas de seguro. Adicionalmente no existen elementos incluidos bajo este epígrafe que se encuentren totalmente amortizados.

## 7. ARRENDAMIENTOS

Al cierre del ejercicio 2019 el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento operativo mínimas y que no son cancelables al 31 de diciembre 2019, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

(Euros)	2019
Hasta un año	8.070.721,61
Entre uno y cinco años	9.845.344,34
Mas de cinco años	3.309.017,85
<b>Total</b>	<b>21.225.083,80</b>

Estos ingresos se corresponden con los arrendamientos de la galería, estación de servicios e hipermercado mencionadas en la nota 6.

## 8. ANALISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

### 8.1 Análisis por categorías.

#### Activos financieros

**AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes****MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

El detalle de los activos financieros a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Activos Financieros	2019	
	C/P	L/P
<b>Existencias</b>	<b>59.297,34</b>	<b>-</b>
Anticipo de proveedores	59.297,34	-
<b>Inversiones financieras</b>	<b>279.318,13</b>	<b>1.082.516,17</b>
Otros activos financieros	279.318,13	1.004.315,17
Derivados	-	78.201,00
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>59.744,69</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>398.360,16</b>	<b>1.082.516,17</b>

**A) Inversiones financieras a largo y corto plazo.**

Este epígrafe recoge las fianzas depositadas en los diferentes organismos oficiales por importe de 1.004.315,17 euros recibidas de los arrendatarios cuyo vencimiento de contrato es superior a los doce meses.

Adicionalmente, a corto plazo se recogen las fianzas recibidas por importe de 279.170,89 euros cuyo vencimiento es inferior a los doce meses.

Asimismo, se recoge una cuenta corriente con empresas del grupo con el accionista único, HEREF V Sub Holding, S.à.r.l.por importe de 147,24 euros (nota 15).

**D) Derivados**

Este epígrafe refleja el valor de los derivados suscritos en las sociedades dependientes actualizados a 31 de diciembre de 2019.

	<b>Bilball Centre Investments, S.L.U.</b>	<b>Ballon Investments, S.L.U.</b>
Fecha de contratación	24/07/2019	24/07/2019
Tipo de instrumento	CAP	CAP
Prima pagada	160.681,00	54.118,95
Nocional	44.435.508,00	14.890.242,00
Tipo de interés (25/10/219 - 25/07/2022)	Euribor 3M + 0,5	Euribor 3M + 0,5
Tipo de interés (25/07/22 - 24/07/2024)	Euribor 3M + 1	Euribor 3M + 1
Valor razonable a 31/12/2019	58.573,00	19.628,00
Fecha de vencimiento	24/07/2024	24/07/2024

El efecto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas, según se muestra en el epígrafe de Variación de valor razonable en instrumentos financieros ha sido por importe de 136.598,95 euros.

**Pasivos financieros**

El detalle de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

**AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes****MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

Pasivos Financieros	2019	
	C/P	L/P
Débitos y partidas a pagar		
Otros pasivos financieros con terceros	563.732,46	64.541.195,18
Otros pasivos financieros empresas del grupo (nota 15)	412.543,97	11.618.715,42
Depósitos y fianzas	322.563,21	1.310.854,14
Derivados	-	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	732.180,28	-
Proveedores y acreedores	596.851,76	-
Otras cuentas a pagar	135.328,52	-
Anticipos de clientes	27.158,02	-
<b>Total</b>	<b>2.058.177,94</b>	<b>77.470.764,74</b>

**A) Deudas con entidades de crédito:**

Con fecha 24 de julio de 2019 las sociedades dependientes firman un préstamo hipotecario con Societe Generale, Sucursal en España y Novo Banco, S.A. Sucursale Luxembourg por importe nominal inicial de 66.000.000,00 euros (nota 12 a). Adicionalmente, los gastos de formalización inherentes al préstamo, pendientes de imputar al resultado, ascienden a 1.046.304,82 euros. El préstamo está sujeto a un tipo de interés resultado de aplicar el EURIBOR y un margen de 1,85 puntos porcentuales.

A 31 de diciembre de 2019, el principal dispuesto y pendiente de pago asciende a 65.917.500,00 euros. Los intereses devengados y no pagados durante el ejercicio ascienden a 233.732,46 euros.

**B) Deudas con empresas del grupo:**

Con fecha 23 de julio de 2019, la sociedad dependiente Ballon Investments, S.L.U. suscribe un contrato de préstamo con HEREF V Holding, S.à.r.l. por importe de 2.916.195,00 euros con fecha de vencimiento 24 de enero de 2025 y un tipo de intereses aplicable del 8%. A 31 de diciembre, el principal pendiente de pago asciende a 2.916.195,00 euros, mientras que los intereses devengados y no pagados ascienden a 103.544,91 euros.

Con fecha 23 de julio de 2019, la sociedad dependiente Bilball Centre Investments, S.L.U. suscribe un contrato de préstamo con HEREF V Holding, S.à.r.l. por importe de 8.702.520,00 euros con fecha de vencimiento 24 de enero de 2025 y un tipo de intereses aplicable del 8%. A 31 de diciembre, el principal pendiente de pago asciende a 8.702.520,00 euros, mientras que los intereses devengados y no pagados ascienden a 308.999,06 euros.

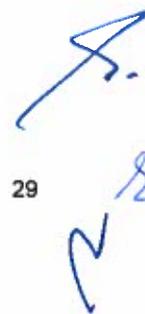
**C) Depósitos y fianzas**

Este epígrafe refleja a 31 de diciembre de 2019 el importe de las fianzas y garantías adicionales recibidas de los arrendatarios del Centro Comercial Ballonti (galería comercial, hipermercado y estación de servicios).

**8.2 Análisis por vencimiento.**

A 31 de diciembre de 2019, los importes de los activos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificado por año de vencimiento son los siguientes:

El epígrafe otros activos financieros recoge el importe de las fianzas depositadas en los organismos oficiales según la fecha de vencimiento del contrato al que hacen referencia.



**AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

**MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

	Activos financieros (Euros)					
	2020	2021	2022	2023	Años Posteriores	Total
Anticipo de proveedores	59.297,34	-	-	-	-	59.297,34
Otros activos financieros	279.318,13	-	-	-	1.004.315,17	1.283.633,30
Derivados	-	-	-	-	78.201,00	78.201,00
Periodificaciones a corto plazo	59.744,69	-	-	-	-	59.744,69
Clientes por ventas	16.640,78	-	-	-	-	16.640,78
<b>TOTAL</b>	<b>398.360,16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.004.315,17</b>	<b>1.497.517,11</b>

A 31 de diciembre de 2019, los importes de los pasivos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificado por año de vencimiento son los siguientes:

	Pasivos financieros (Euros)					
	2020	2021	2022	2023	Años Posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	563.732,46	330.000,00	412.500,00	742.500,00	63.056.195,18	65.104.927,64
Otros pasivos financieros empresas del grupo (nota 17)	412.543,97	-	-	-	11.618.715,42	12.031.259,39
Depósitos y fianzas	322.563,21	-	-	-	1.310.854,14	1.633.417,35
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	732.180,28	-	-	-	-	732.180,28
Anticipos de clientes	27.158,02	-	-	-	-	27.158,02
<b>TOTAL</b>	<b>2.058.177,94</b>	<b>330.000,00</b>	<b>412.500,00</b>	<b>742.500,00</b>	<b>75.907.563,74</b>	<b>79.528.942,68</b>

El Grupo presenta el detalle de vencimientos de deudas con entidades de crédito a coste amortizado, siendo imputado el coste amortizado en columna de años posteriores, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que dicho importe no es relevante a 31 de diciembre de 2019.

**9. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR**

El detalle de los préstamos y partidas a cobrar al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

	2019
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:</b>	1.004.315,17
Otros activos financieros	1.004.315,17
<b>Total</b>	<b>1.004.315,17</b>
<b>Existencia:</b>	59.297,34
Anticipos a proveedores	59.297,34
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	16.640,78
Clientes por ventas y prestación de servicios	16.640,78
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:</b>	279.318,13
Otros activos financieros	279.318,13
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	59.744,69
<b>Total</b>	<b>415.000,94</b>

## **AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

### **MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

"Otros activos financieros a largo plazo y corto plazo" se corresponde con las fianzas entregadas de los locales i a los que se refiere la nota 6 de la presente memoria consolidada referente a las inversiones inmobiliarias.

El valor contable de las fianzas no difiere significativamente de su valor razonable. El vencimiento de las fianzas depositadas a largo plazo es similar al del contrato de arrendamiento suscrito con cada uno de los inquilinos.

Los Administradores de la Sociedad dominante no han dotado deterioro alguno debido a que la totalidad de préstamos y partidas a cobrar se consideran recuperables.

#### **10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES**

Bajo este epígrafe se incluye el efectivo y otros activos líquidos del Grupo en bancos. El valor contable de estos activos es igual a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" asciende a 4.386.759,40 euros y son plenamente disponibles.

#### **11. FONDOS PROPIOS**

##### **11.1 Capital Social**

Con fecha 17 de diciembre de 2018 se constituye la Sociedad dominante con un capital inicial de 3.500,00 euros, dividido en 3.500 participaciones sociales, nominativas, indivisibles y acumulables de 1 euro de valor nominal cada una, íntegramente asumidas y desembolsadas, numeradas correlativamente de la uno a la tres mil quinientas, ambas inclusive.

Con fecha 1 de junio de 2019, HEREF V Sub Holding, S.à.r.l., adquiere el 100% de las participaciones a la sociedad Mediterranean Search, S.L.U

Con fecha 26 de julio de 2019, el Accionista único adoptó la decisión de transformar la Sociedad somnante en sociedad anónima. Para ello, aumenta el capital social en 59.687,76 euros.

Con fecha 26 de julio de 2019, el Accionista único adoptó la decisión de aumentar el capital social de la Sociedad dominante que estaba fijado en la cuantía de 63.187,76 euros mediante la creación de nuevas acciones, hasta la cifra de 5.000.187,76 euros, es decir, aumentar el capital social de la Sociedad dominante en 4.937.000,00 euros.

A 31 de diciembre de 2019, el Accionista único de la Sociedad dominante es el siguiente:

Socio	Número acciones	Numeración	% Capital Social
HEREF V Sub Holding, S.à.r.l.	5.000.187	1 a 5.000.187	100%
<b>TOTAL</b>	<b>5.000.187</b>	<b>1 a 5.000.187</b>	<b>100%</b>

##### **11.2. Aportaciones de socios**

Con fecha 26 de julio de 2019, la Sociedad dominante recibe una aportación dineraria de su Accionista único, HEREF V Sub Holding, S.à.r.l, por importe de 28.631.237,83 euros.

A 31 de diciembre de 2019, las aportaciones de socios en la Sociedad Dominante ascienden a 28.631.237,83 euros.

##### **11.3 Reserva y resultados de ejercicios anteriores**

## AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

### MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019

(Expresada en euros)

#### a) Reserva legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2019, la reserva legal no se encuentra constituida.

#### b) Reservas voluntarias

De acuerdo con la norma 9ª de registro y valoración recogida en el Plan General Contable, los gastos asociados a la constitución de las sociedades deben registrarse contra el patrimonio neto como una variación de fondos propios.

#### c) Propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante

La propuesta de distribución del resultado de 2019 de la Sociedad dominante a presentar al Accionista único, es la siguiente:

	Aroca	Ballon	Bilball
<b>Base de Reparto</b>			
Pérdidas y Ganancias (Beneficio (Pérdidas))	(42.061,99)	355.132,44	861.808,09
<b>TOTAL</b>	<b>(42.061,99)</b>	<b>355.132,44</b>	<b>861.808,09</b>
<b>Distribución</b>			
Reserva Voluntaria	-	887,14	884,89
Reserva Legal		700,00	700,00
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(42.061,99)	2.420,00	2.420,00
A dividendos	-	351.125,30	857.803,20
<b>TOTAL</b>	<b>(42.061,99)</b>	<b>355.132,44</b>	<b>861.808,09</b>
<b>Total Base de Reparto=Total Distribución</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### d) Limitaciones para la distribución de dividendos

Ni la Sociedad dominante ni las sociedades dependientes están sujetas a limitaciones para la distribución de dividendos al margen de las legales.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la Sociedad dominante estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

#### e) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad del Grupo incluida en el perímetro de consolidación a los resultados consolidados es como sigue:

**AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

**MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

	2019
Aroca del Pinar, S.A.	(42.061,99)
Bilball centre investments, S.L.	355.132,44
Ballon Investments, S.L.	861.808,09
<b>Total</b>	<b>1.174.878,54</b>

**12 DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR**

El detalle de los débitos y partidas a pagar al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	2019
Otros pasivos financieros (Depósitos y fianzas)	1.310.854,14
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	64.541.195,18
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	11.618.715,42
<b>Total</b>	<b>77.470.764,74</b>
Proveedores	608.713,88
Otros pasivos financieros (Depósitos y fianzas)	322.563,21
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	563.732,46
Otros pasivos financieros empresas del grupo (Nota 15)	412.543,97
Anticipo de clientes	27.158,02
<b>Total</b>	<b>1.934.711,54</b>

a) Deudas con entidades de crédito:

El detalle de las Deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Sociedad del Grupo	Entidad	Fecha de Inicio	Fecha de vencimiento (Nota 9.2)	Tipo de Interés	Limite Principal	Nominal pendiente 31.12.2019
Bilball Centre Investments, S.L.U.	Societe Generale,	24/07/2019	24/07/2024	1,85% + Euribor	24.717.290,12	24.686.393,51
Bilball Centre Investments, S.L.U.	Novo Banco	24/07/2019	24/07/2024	1,85% + Euribor	24.717.290,12	24.686.393,51
Ballon Investments, S.L.U.	Societe Generale,	24/07/2019	24/07/2024	1,85% + Euribor	8.282.709,88	8.272.356,49
Ballon Investments, S.L.U.	Novo Banco	24/07/2019	24/07/2024	1,85% + Euribor	8.282.709,88	8.272.356,49
<b>Total adeudado 31.12.19</b>					<b>66.000.00,00</b>	<b>65.917.500,00</b>

El saldo pendiente a 31 de diciembre de 2019 aparece minorado en el balance consolidado por los gastos inherentes a la formalización del préstamo, pendientes de imputar a resultados, por importe de 1.046.304,82 euros.

Este préstamo, se encuentra dividido entre las dos sociedades dependientes:

- Dispuesto por Ballon Investments, S.L.U. filial del grupo, por importe de 16.565.419,76 euros con el objeto de adquirir la estación de servicios y el hipermercado que la sociedad mantiene en el Centro Comercial Ballonti.
- Dispuesto por Bilball Centre Investments, S.L.U. filial del grupo, por un importe de 49.434.580,24 euros con el objeto de adquirir la galería comercial que la sociedad mantiene en el Centro Comercial Ballonti.

## AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

### MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019

(Expresada en euros)

La duración del contrato que tiene con ambas entidades es de 5 años a contar desde el 24 de julio de 2019 hasta el 24 de julio de 2024, fecha en la que el Grupo deberá haber efectuado el pago de la totalidad de las cantidades adeudadas por cualquier concepto.

El préstamo hipotecario recibido conlleva una serie de obligaciones de carácter financiero que deben ser cumplidas por el Grupo. Estas obligaciones son las siguientes:

- Mantener durante toda la vida de la financiación un RSCD no inferior a doscientos por ciento (200%).
- Mantener durante toda la vida de la financiación un ratio LTV inferior a un sesenta y cinco por ciento (65%)
- Mantener durante toda la vida de la financiación un ratio DYR superior a un 9 por ciento (9%)

Los Administradores de las sociedades dependientes consideran que al 31 de diciembre de 2019 y en el periodo de 12 meses desde el cierre del ejercicio que se cumplen y cumplirán todas las obligaciones anteriormente mencionadas.

Esta deuda devenga intereses ordinarios por el importe pendiente de amortización de la disposición de cada uno de los tramos efectuada por las empresas prestatarias, este interés se devengará día a día y se calculará sobre la base de un año de 360 días y en función del número de días transcurridos. A efectos de determinar el tipo de interés aplicable a cada disposición se han establecido periodos de interés de tres meses de duración desde la formalización del contrato de deuda hasta el vencimiento final. El tipo de interés aplicable será el resultante de sumar el Euribor para cada periodo de interés y el margen aplicable determinado por el prestatario.

El pago de los intereses se realizará a la finalización de cada periodo de intereses.

A fecha de cierre del presente ejercicio la deuda dispuesta a devengado un total de intereses de 545.765,80 euros, de los cuales 233.732,46 euros se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2019. Adicionalmente el Grupo ha imputado a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas el importe de 251.247,49 euros por concepto de coste amortizado y la variación del valor razonable del instrumento financiero derivado (ver nota 14.1b).

Así mismo, se ha amortizado principal en el ejercicio 2019 por importe de 82.500 euros.

#### b) Deudas con empresas vinculadas

Los saldos incluidos en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas" y "Otros pasivos financieros empresas del grupo" se tratan de una única disposición de préstamo de su accionista único, así como de los intereses devengados y no pagados al término del ejercicio, respectivamente, ver nota 15.

#### c) Información sobre aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

Se detalla a continuación la información requerida Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio 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.

De acuerdo con lo establecido en la citada ley, el plazo medio de pago a proveedores que está dentro del máximo legal aplicable al Grupo se sitúa en 60 días, según se trate de proveedores y subcontratistas relacionados con contratos de obra o por otras operaciones comerciales. Estos plazos son aplicables a los contratos celebrados con posterioridad al 7 de julio de 2010.



## AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

### MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019

(Expresada en euros)

El deber de información afecta exclusivamente a los acreedores comerciales incluidos dentro del epígrafe de "proveedores y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance consolidado, por tanto, la norma deja fuera de su ámbito de aplicación a los acreedores o proveedores que no cumplen tal condición, como son los proveedores de inmovilizado o los acreedores por arrendamiento financiero.

El cálculo del periodo medio de pago se calcula considerando la fecha de factura del proveedor y la fecha de pago.

El detalle del periodo medio de pago a proveedores efectuado durante el ejercicio 2019 por el Grupo, es el siguiente:

Periodo Medio de Pago	130,84 días
Pagos Realizados	111.039.416,16 euros
Pagos pendientes de realizar	589.591,76 euros

### 13 IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	31/12/2019
<b>Activos</b>	<b>13.106,32</b>
Hacienda Pública. Deudora por IS	13.106,32
<b>Pasivos</b>	<b>504.128,33</b>
Hacienda Pública Acreedora por IRPF	714,60
Hacienda Pública Acreedora por IRNR	8.437,50
Hacienda Pública Acreedora por IVA	494.976,23

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

	Aroca del Pinar S.A.	Ballon Investments, S.L.U.	Bilball centre Investments, S.L.U.
	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019
<b>Impuesto de sociedades</b>			
Resultado antes de impuestos	(42.061,99)	355.132,44	861.808,09
Diferencias:	-	-	-
<b>Base imponible previa</b>	<b>(42.061,99)</b>	<b>355.132,44</b>	<b>861.808,09</b>
BINS	-	-	-
Cuota 25%	-	-	-
Cuota líquida	-	-	-
Pagos fraccionados	-	-	(13.106,32)
<b>A ingresar/(devolver)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(13.106,32)</b>

De acuerdo a la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a esta medida la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, la base imponible del Impuesto sobre Sociedades queda gravada a un tipo de gravamen del 0%.

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. Los

## AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

### MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019

(Expresada en euros)

Administradores de la Sociedad dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas.

Actualmente permanecen abiertos a inspección todos los periodos desde la constitución de las sociedades, dominante y dependientes.

#### 14 INGRESOS Y GASTOS.

##### 14.1 Importe neto de la cifra de negocios.

El detalle del importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 2019 es como sigue:

	2019
Ingresos por arrendamientos y refacturaciones de gastos	4.977.881,85
<b>Total</b>	<b>4.977.881,85</b>

Estos ingresos se corresponden con los ingresos por arrendamiento y refacturación de los gastos de suministros a los inquilinos de los inmuebles incluidos dentro del Centro Comercial Ballonti (galería comercial, hipermercado y estación de servicios).

##### a. Otros gastos de la explotación.

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada durante el ejercicio 2019 es el siguiente:

	2019
Reparación y conservación	87.019,24
Gastos de comunidad	1.084.632,71
Servicios de profesionales independientes	270.223,42
Prima de seguros	33.136,89
Publicidad	76.440,79
Servicios bancarios y similares	3.913,31
Suministros	63.714,70
Otros gastos	25.720,85
Tributos	123.466,40
<b>Total</b>	<b>1.768.268,31</b>

Dentro del epígrafe "Servicios de profesionales independientes" el Grupo registra gastos de asesoramiento legal y fiscal, valoración de activos y de gestión con diversos profesionales independientes por importe de 270.223,42 euros, cuyo detalle es el siguiente:

	2019
Legal Services	79.197,37
Accounting Services	56.425,34
Advisory Fees	79.094,67
Asesoramiento externo	5.601,98
Services fee CBRE (1,7% S/Collected)	34.684,68
ECOP CBRE	8.099,85
Brokerage/Agency fees CBRE	7.119,53
<b>Total</b>	<b>270.223,42</b>

## AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

### MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019

(Expresada en euros)

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo no tiene empleados por lo que no se incluye información alguna sobre el número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio.

#### b. Resultado financiero

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada durante el ejercicio 2019 es el siguiente:

	2019
<b>Gastos financieros</b>	<b>(1.072.958,31)</b>
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 15)	(412.543,97)
Por deudas con terceros	(660.414,34)
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>(136.598,95)</b>
<b>Total</b>	<b>(1.209.557,26)</b>

El desglose de la partida de gastos financieros por deudas con terceros es el siguiente:

	2019
Por intereses de deudas con entidades de crédito.	(545.765,80)
Por amortización del coste de formalización de deuda	(114.648,54)
<b>Total</b>	<b>(660.414,34)</b>

### 15 OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante el ejercicio 2019, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Sociedad	Naturaleza de la vinculación
HEREF V Sub Holding, S.à.r.l.	Accionista único

Dentro del epígrafe deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo, las sociedades dependientes han registrado un préstamo recibido del Accionista último "HEREF V Holding, S.à.r.l.". Este préstamo fue firmado el día 23 de julio de 2019.

A cierre del ejercicio 2019, la cantidad adeudada asciende a 11.618.715,42 euros, siendo el tipo de interés fijo aplicado del 8% anual. Los Administradores de la Sociedad dominante consideran el mismo como un tipo de interés de mercado.

Los intereses devengados por este préstamo, registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a cierre del ejercicio 2019 ascienden a 412.543,97 euros.

Asimismo, la Sociedad dominante Aroca del Pinar, S.A. mantiene una cuenta corriente con empresas del grupo con su Accionista único. A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante mantiene un saldo a su favor por importe de 147,24 euros (nota 9.1).

#### a. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección.

A 31 de diciembre del 2019, los Administradores de la Sociedad dominante no han percibido retribución alguna en concepto de sueldos, dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

El Grupo no tiene empleados por lo que la Alta dirección la ejerce el Consejo de Administración.

## **AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

### **MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

De la misma forma, A 31 diciembre de 2019, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores.

#### **b. Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los administradores de la Sociedad dominante:**

Los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad dominante no tienen ningún asunto sobre el que informar en relación con los deberes de lealtad, de evitar situaciones de conflicto de interés y de no competir con el Grupo, conforme a lo establecido en los artículos 229 a 231 de la Ley de Sociedades de Capital.

Adicionalmente, los administradores de la Sociedad dominante no están afectados por ninguna situación de conflicto sobre la que deban informar en cumplimiento de lo establecido en el artículo 229.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

La inclusión de la anterior información en la memoria de las cuentas anuales consolidadas de Aroca del Pinar, S.A. y sociedades dependientes, responde al análisis realizado de las comunicaciones recibidas de los Administradores de la Sociedad dominante atendiendo a la interpretación teleológica de los artículos 229 a 231 de la Ley de Sociedades de Capital.

### **16 OTRA INFORMACIÓN**

#### **a) Contingencias**

El Grupo no está sujeto a ninguna contingencia en el presente ejercicio.

#### **b) Compromisos**

El Grupo no ha formalizado compromisos ni avales en el presente ejercicio.

### **17 INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL Y SOBRE LOS DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO**

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

### **18 INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE**

Al 31 de diciembre de 2019, no existen activos dedicados a la protección y mejora del medio ambiente, ni ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

### **19 EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICION DE SOCIMI. LEY 11/2009**

Con fecha 5 de agosto de 2019, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad dominante y sus dependientes, en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

## **AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

### **MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en el Anexo I a las presentes cuentas anuales consolidadas.

#### **20 HECHOS POSTERIORES**

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, se han producido los siguientes hechos relevantes:

Con fecha 28 de enero de 2020, la Sociedad dominante adquiere las participaciones de la sociedad Castellana Norte Investments, S.L.U., anteriormente denominada Donely Investments, S.L.U., por importe de 3.000,00 euros.

Con fecha 19 de febrero de 2020 la sociedad Castellana Norte Investments, S.L. adquiere la propiedad de un parque empresarial mediante escritura pública otorgada ante notario Antonio Perez-Coca Crespo, con numero de protocolo 730. Los inmuebles, adquiridos por valor de 126.963.500,00 euros, están situados en Madrid, en C/Isabel de Colbrand no. 22 y son conocidos bajo la denominación "Parque Empresarial Castellana Norte".

Asimismo, en la misma fecha se celebra Acta de accionista único Aroca del Pinar, S.A.U. de Castellana Norte Investments, S.L.U., en donde se aprueba contrato de financiación por importe de 78.000.000 euros con una entidad de crédito.

El 19 de febrero 2020, se firma contrato entre Heref V Holding, S.a.r.L. y Castellana Norte Investments, S.L. en donde se acuerda prestar una cantidad de 13.780.529 euros, por un periodo de 8 años a partir de la fecha de la primera disposición.

Asimismo, el 19 de febrero de 2020 se celebra acta de decisiones de socio único (Aroca del Pinar) de Castellana Norte, en donde decide realizar una aportación dineraria por 39.331.512 euros a la Sociedad.

#### **Información sobre efecto COVID19:**

En el momento de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, España, como otros países, está inmersa en una difícil situación derivada de la infección originada por el Coronavirus (COVID-19). Desde que se tuvo noticia del primer caso de infección por Coronavirus COVID-19 en la ciudad de Wuhan (China) a finales de diciembre de 2019, el brote se expandió rápidamente a un gran número de ciudades de ese país y posteriormente a diferentes países de todo el mundo, incluido España.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, y en relación con las cuentas anuales consolidadas del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019, las consecuencias derivadas del COVID-19 se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 al no poner de manifiesto circunstancias que ya existían al cierre del ejercicio, sin perjuicio de que deban ser objeto de información en la memoria en función de la importancia de las mismas.

Los administradores de la sociedad dominante han llevado a cabo una evaluación de los hechos descritos y de su impacto en el Grupo. En este sentido se han analizado los impactos en las principales áreas que podrían verse afectadas, que son las siguientes:

## **AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

### **MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

- **Compromisos de deuda:** No se espera que se vea afectado el Grupo debido a que podrá cubrir los próximos pagos con el efectivo en bancos y las futuras rentas. Los saldos agregados de las cuentas bancarias en las entidades del Grupo serían suficientes para cubrir al menos los próximos 3 pagos trimestrales de cuota de intereses bancarios, suponiendo que no haya más ingresos en el centro comercial (lo que, por supuesto, es el peor de los casos). En cuanto a las cláusulas de cumplimiento de los covenants, los administradores consideran que serán capaces de cumplirlas o, en caso necesario, podrán negociar con la institución financiera para tener temporalmente flexibilidad con estas condiciones (u obtener un waiver).
- **Valoración de los activos inmobiliarios:** Si bien pudiera haber alguna tensión en un activo puntual si el estado de alarma se prolonga, no se estima que vaya a haber un impacto material, considerando las últimas tasaciones de los activos realizadas por un experto independiente.
- **Impacto en la generación de ingresos y cobrabilidad:** El cierre del centro comercial fue ordenado a partir del 14 de marzo, por lo que los cobros de las rentas del mes de abril fueron sólo el 23% del total de las rentas del centro comercial, sin embargo, se prevé su reapertura el 25 de mayo, tras lo cual se espera que los cobros vuelvan a aumentar. El Hipermercado fue clasificado como actividad esencial y ha permanecido abierto. En cuanto a Castellana Norte, inmueble adquirido en el mes de febrero de 2020, no ha habido impactos materiales hasta la fecha. Hay incertidumbre sobre cómo afectará la crisis a los inquilinos y a sus ahorros y niveles de empleo si la situación de alarma se prolonga, pero los administradores consideran que se recupere una vez que termine esta situación.

Por todo lo comentado anteriormente, y aun existiendo incertidumbres por posibles acontecimientos futuros que no se pueden prevenir a la fecha actual, los administradores de la sociedad dominante consideran que los impactos actuales y potenciales no van a afectar adversamente a la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento.

**AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes****MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

**Anexo I****Información relativa a la Sociedad AROCA DEL PINAR, S.A.**

<b>Descripción</b>	<b>31/12/2018</b>
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Existen reservas voluntarias por importe negativo 877,72 euros procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	No aplica
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha obtenido un beneficio de 1.174.878,54 euros.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	No aplica
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,	
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	No aplica
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	No aplica
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	No aplica
f) Fecha de adquisición/enajenación de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	El Centro Comercial Ballonti, fue adquirido por la sociedad con fecha 24 de julio de 2019.
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	No aplica
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	El Centro Comercial Ballonti

**AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

**MEMORIA CONSOLIDADA DE 2019**

(Expresada en euros)

<p>i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.</p>	<p>No aplica.</p>
--	-------------------



## **AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

### **INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO 2019**

#### **1.- Evolución de los negocios y situación de las Sociedades del Grupo**

Aroca del Pinar, S.A. fue constituida el 17 de diciembre de 2018, por tiempo indefinido, como Sociedad de Responsabilidad Limitada, con NIF A88278403, ante el notario Isabel Estape Tous, bajo número de su protocolo 5241, que figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.508, Folio 122, Sección 8ª, Hoja número M-684.877, inscripción 1ª. Su domicilio social y fiscal se encuentra en Nanclares de Oca, 1B, 28022 de Madrid.

Con fecha 21 de junio de 2019, la sociedad dominante adquiere el 100% de las participaciones de Ballon Investment, S.L.U., sociedad constituida y existente con arreglo a las leyes del Reino de España con NIF español B88278346. La transmisión se otorgó mediante escritura pública otorgada ante el notario Carlos de Prada Guaita con numero de protocolo 984.

Ballon Investment, S.L.U. (Sociedad dependiente): se constituyó en España el 17 de diciembre de 2018 bajo la denominación de Barsolein, S.L.U. como sociedad de responsabilidad limitada, por un periodo de tiempo indefinido. Su domicilio social se encuentra establecido en el Nanclares de Oca, 1B, 28022 Madrid.

Con fecha 21 de junio de 2019, la sociedad cambia su denominación a Ballon Investments, S.L.U. mediante escritura pública otorgada ante el notario Carlos de Prada Guaita, con numero de protocolo 989.

El objeto social de dicha Sociedad dependiente consiste en la compra-venta, arrendamiento y explotación de locales industriales. La actividad actual de la empresa coincide con su objeto social.

La actividad principal de la Sociedad dependiente es el arrendamiento de una galería comercial sita en Avda. Ballonti, 1, en el Centro Comercial Ballonti, Portugalete.

Con fecha 21 de junio de 2019, la sociedad dominante adquiere el 100% de las participaciones de Bilball Centre Investment, S.L.U., sociedad constituida y existente con arreglo a las leyes del Reino de España con NIF español B88278387. La transmisión se otorgó mediante escritura pública otorgada ante el notario Carlos de Prada Guaita con numero de protocolo 985.

Bilball Centre Investment, S.L.U. (Sociedad dependiente): se constituyó en España el 17 de diciembre de 2018 bajo la denominación de Cetroletus, S.L.U. como sociedad de responsabilidad limitada, por un periodo de tiempo indefinido. Su domicilio social se encuentra establecido en el Nanclares de Oca, 1B, 28022 Madrid.

Con fecha 21 de junio de 2019, la sociedad cambia su denominación a Bilball Investments, S.L.U. mediante escritura pública otorgada ante el notario Carlos de Prada Guaita, con numero de protocolo 991.

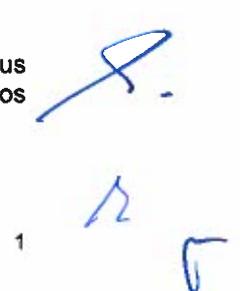
El objeto social de dicha Sociedad dependiente consiste en la compra-venta, arrendamiento y explotación de locales industriales. La actividad actual de la empresa coincide con su objeto social.

La actividad principal de la Sociedad dependiente es el arrendamiento de un hipermercado y una estación de servicios sitos en Avda. Ballonti, 1, en el Centro Comercial Ballonti, Portugalete.

Tanto las cuentas anuales consolidadas, así como el presente informe de gestión corresponden al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

#### **2.- Evolución previsible de las Sociedades del Grupo.**

El Grupo tiene la intención de continuar con su actividad obteniendo ingresos procedentes de sus dos sociedades dependientes correspondientes a los arrendamientos los activos mencionados en las Notas 8 y 9 de la memoria consolidada.



**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO 2019**

La predicción de rentas futuras estimada por los gestores de las propiedades de las que son titulares las sociedades dependientes es la siguiente:

(Euros)	2019
Hasta un año	8.070.721,61
Entre uno y cinco años	9.845.344,34
Mas de cinco años	3.309.017,85
<b>Total</b>	<b>21.225.083,80</b>

**3.- Actividades realizadas en materia de Investigación y Desarrollo.**

El Grupo no ha realizado actividades en materia de Investigación y Desarrollo durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019.

**4.- Adquisiciones de acciones propias.**

Dejamos constancia de que la Sociedad dominante y sus dependientes no poseen autocartera ni han asumido participaciones propias ni acciones o participaciones de su Sociedad dominante.

**5.- Acontecimientos importantes después del cierre de ejercicio**

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, se han producido los siguientes hechos relevantes:

Con fecha 28 de enero de 2020, la sociedad dominante adquiere las participaciones de la sociedad Castellana Norte Investments, S.L.U., anteriormente denominada Donely Investments, S.L.U., por importe de 3.000,00 euros.

Con fecha 19 de febrero de 2020 la sociedad Castellana Norte Investments, S.L. adquiere la propiedad de un parque empresarial mediante escritura pública otorgada ante notario Antonio Perez-Coca Crespo, con numero de protocolo 730. Los inmuebles, adquiridos por valor de 126.963.500,00 euros, están situados en Madrid, en C/Isabel de Colbrand no. 22 y son conocidos bajo la denominación "Parque Empresarial Castellana Norte".

Asimismo, en la misma fecha se celebra Acta de accionista único Aroca del Pinar, S.A.U. de Castellana Norte Investments, S.L.U., en donde se aprueba contrato de financiación por importe de 78.000.000 euros con una entidad de crédito.

El 19 de febrero 2020, se firma contrato entre Heref V Holding, S.a.r.L. y Castellana Norte Investments, S.L. en donde se acuerda prestar una cantidad de 13.780.529 euros, por un periodo de 8 años a partir de la fecha de la primera disposición.

Asimismo, el 19 de febrero de 2020 se celebra acta de decisiones de socio único (Aroca del Pinar) de Castellana Norte, en donde decide realizar una aportación dineraria por 39.331.512 euros a la Sociedad.

El Grupo ha sometido a análisis el cumplimiento de los ratios requeridos por la entidad financiera con la que mantiene un préstamo hipotecario, confirmando el cumplimiento de los mismos.

Estos ratios son:

- Ratio de cobertura del servicio de la deuda (RCSD)
- Ratio "Debt Yield" (DYR)
- Ratio "Loan to Value" (LTV)



**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO 2019**

**6.- Instrumentos financieros derivados**

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestos los tipos de interés.

En el ejercicio 2019, el Grupo, contrató un instrumento financiero de cobertura con una nominal inicial de 214.799,95 y un tipo de interés anual de 0.5%.

A cierre del ejercicio 2019 este instrumento ha sido valorado por 78.201,00 euros, obteniendo una pérdida por 136.598,95 euros, según se muestra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

**7.- Nota sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales**

Se detalla a continuación la información requerida Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio 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.

De acuerdo con lo establecido en la citada ley, el plazo medio de pago a proveedores que está dentro del máximo legal aplicable al Grupo se sitúa en 60 días, según se trate de proveedores y subcontratistas relacionados con contratos de obra o por otras operaciones comerciales. Estos plazos son aplicables a los contratos celebrados con posterioridad al 7 de julio de 2010.

El deber de información afecta exclusivamente a los acreedores comerciales incluidos dentro del epígrafe de "proveedores y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación consolidado, por tanto, la norma deja fuera de su ámbito de aplicación a los acreedores o proveedores que no cumplen tal condición, como son los proveedores de inmovilizado o los acreedores por arrendamiento financiero.

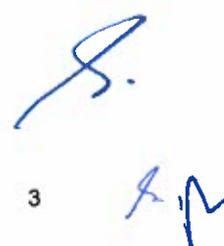
Acorde con lo fijado en la citada resolución, sólo se incluyen en el cálculo las empresas radicadas en España, entendiéndose que sus contratos de pago están sujetos a la legislación vigente en España.

El cálculo del periodo medio de pago se calcula considerando la fecha de factura del proveedor y la fecha de pago.

El detalle del periodo medio de pago a proveedores efectuado durante el ejercicio 2019 por el Grupo es el siguiente:

Periodo Medio de Pago	130,84 días
Pagos Realizados	111.039.416,16 euros
Pagos pendientes de realizar	589.591,76 euros

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2019 asciende a 131 días calculados según lo previsto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, y a la Resolución de 29 de enero de 2016, del I.C.A.C. Los pagos realizados fuera del periodo máximo legal se corresponden principalmente con transacciones realizadas con sociedades españolas para la contratación de servicios relacionados con la operativa del Grupo. El Grupo tomará las medidas necesarias a aplicar en el siguiente ejercicio para reducirlo, siendo éstas la adecuación a las normas del sector al respecto.



**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO 2019**

**8.- Exposición del Grupo al riesgo de precio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de flujo de efectivo**

No existen riesgos distintos de los mencionados en las presentes cuentas anuales consolidadas Nota 4.

**9.- Indicadores Clave**

**Entorno económico**

Los administradores de la Sociedad dominante y sus dependientes no esperan grandes cambios respecto de las condiciones comerciales dentro de las cuales las empresas operan.

**Entorno comercial**

Los administradores de la Sociedad dominante y sus dependientes esperan conservar y ampliar los contratos vigentes a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas y están abiertos a nuevas oportunidades de arrendamiento.

**10.- Actividad del grupo**

La principal actividad que ejerce el Grupo es la siguiente: alquiler de locales industriales.

**11.- Información Económico Financiera**

Siendo en 2019 el primer año de su inversión en España, Aroca del Pinar, S.A., es la controlante de un grupo de empresas que explotan inversiones inmobiliarias en el territorio español.

Las operaciones centradas en esta área y, en consecuencia, afectadas por los avatares de la economía española.

Ha cerrado el ejercicio 2019 con un beneficio consolidado de 1.174.878,54 euros.

Justificamos estas expectativas en: Crecimiento de las unidades arrendadas y revaluación de los contratos de alquiler.

Sobre la base de estas expectativas, la política del Grupo será optimizar sus costes y un permanente control de su flujo de fondos.

**12.- Información sobre número medio de empleados.**

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo no tiene empleados por lo que no se incluye información alguna sobre el número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio.

**13.- Información sobre efecto COVID19.**

En el momento de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, España, como otros países, está inmersa en una difícil situación derivada de la infección originada por el Coronavirus (COVID-19). Desde que se tuvo noticia del primer caso de infección por Coronavirus COVID-19 en la ciudad de Wuhan (China) a finales de diciembre de 2019, el brote se expandió rápidamente a un gran número de ciudades de ese país y posteriormente a diferentes países de todo el mundo, incluido España.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, y en relación con las cuentas anuales consolidadas del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019, las

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO 2019**

consecuencias derivadas del COVID-19 se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 al no poner de manifiesto circunstancias que ya existían al cierre del ejercicio, sin perjuicio de que deban ser objeto de información en la memoria en función de la importancia de las mismas.

Los administradores de la sociedad dominante han llevado a cabo una evaluación de los hechos descritos y de su impacto en el Grupo. En este sentido se han analizado los impactos en las principales áreas que podrían verse afectadas, que son las siguientes:

- **Compromisos de deuda:** No se espera que se vea afectado el Grupo debido a que podrá cubrir los próximos pagos con el efectivo en bancos y las futuras rentas. Los saldos agregados de las cuentas bancarias en las entidades del Grupo serían suficientes para cubrir al menos los próximos 3 pagos trimestrales de cuota de intereses bancarios, suponiendo que no haya más ingresos en el centro comercial (lo que, por supuesto, es el peor de los casos). En cuanto a las cláusulas de cumplimiento de los covenants, los administradores consideran que serán capaces de cumplirlas o, en caso necesario, podrán negociar con la institución financiera para tener temporalmente flexibilidad con estas condiciones (u obtener un waiver).
- **Valoración de los activos inmobiliarios:** Si bien pudiera haber alguna tensión en un activo puntual si el estado de alarma se prolonga, no se estima que vaya a haber un impacto material, considerando las últimas tasaciones de los activos realizadas por un experto independiente.
- **Impacto en la generación de ingresos y cobrabilidad:** El cierre del centro comercial fue ordenado a partir del 14 de marzo, por lo que los cobros de las rentas del mes de abril fueron sólo el 23% del total de las rentas del centro comercial, sin embargo, se prevé su reapertura el 25 de mayo, tras lo cual se espera que los cobros vuelvan a aumentar. El Hipermercado fue clasificado como actividad esencial y ha permanecido abierto. En cuanto a Castellana Norte, inmueble adquirido en el mes de febrero de 2020, no ha habido impactos materiales hasta la fecha. Hay incertidumbre sobre cómo afectará la crisis a los inquilinos y a sus ahorros y niveles de empleo si la situación de alarma se prolonga, pero los administradores consideran que se recupere una vez que termine esta situación.

Por todo lo comentado anteriormente, y aun existiendo incertidumbres por posibles acontecimientos futuros que no se pueden prevenir a la fecha actual, los administradores de la sociedad dominante consideran que los impactos actuales y potenciales no van a afectar adversamente a la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento.



**AROCA DEL PINAR, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes**

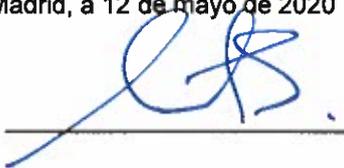
**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019**

De acuerdo a la legislación y normativa mercantil vigente y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, y del artículo 44 del Código de Comercio, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante en fecha 12 de mayo de 2020 proceden a formular las Cuentas Anuales Consolidadas de Aroca del Pinar, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes y el informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, a 12 de mayo de 2020



D. Roque Roateche Ozores  
Consejero Delegado



D.ª Carolina Clemente  
Consejero Delegado



D. Víctor Salamanca Cuevas  
Consejero Vocal