

**MONTEPINO LOGÍSTICA, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas anuales consolidadas
e informe de gestión consolidado
al 31 de diciembre de 2020

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

A los socios de Montepino Logística, S.L. por encargo de la dirección:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Montepino Logística, S.L. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado total 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 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal como se indica en la nota 6 de la memoria consolidada, el Grupo mantiene inversiones inmobiliarias por importe de 654.906 miles de euros. De acuerdo a lo indicado en la nota 4.2 de la memoria consolidada, estos activos se registran por su valor razonable al cierre del ejercicio, registrando los cambios en dicho valor razonable en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Para obtener el valor razonable de dichos activos, el Grupo solicita tasaciones realizadas por un experto independiente, el cual es determinado según la metodología del descuento de flujos de caja, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. Dichas valoraciones se basan en una serie de juicios y estimaciones significativos.

Por ello, nos hemos centrado en esta área debido a la importancia relativa de las inversiones inmobiliarias sobre el total de los activos y los resultados del Grupo y los juicios y estimaciones significativos asumidos por parte de la dirección. Cambios en estos supuestos podrían conducir a una variación relevante de dichos activos y su respectivo impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y en el balance consolidado.

Hemos obtenido las valoraciones de todas las inversiones inmobiliarias realizadas a cierre del ejercicio por el experto independiente y hemos evaluado los requisitos sobre su competencia e independencia.

Hemos comprobado que las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Para ello, entre otros procedimientos de auditoría, hemos mantenido reuniones con el tasador y hemos comprobado la razonabilidad de las variables utilizadas en la valoración, entre las que se incluyen las tasas de descuento y de crecimiento empleadas.

Por último, hemos evaluado los desgloses correspondientes en las notas 4.2 y 6 de la memoria consolidada.

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas 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 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

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

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

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

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

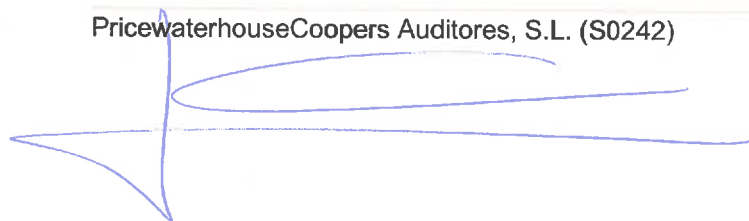
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones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

Nos comunicamos 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 las 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Javier Campos Leza (20427)

4 de mayo de 2021



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 08/21/00097

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

MONTEPINO LOGÍSTICA, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2020

(Expresado en miles de euros)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		662.592	498.455
Inversiones inmobiliarias	6	654.906	495.068
Inversiones financieras a largo plazo	7, 8	4.649	1.982
Activos por impuesto diferido	12	3.037	1.405
ACTIVO CORRIENTE		15.472	17.448
Existencias		8	6
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7, 8	3.820	10.746
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.770	2.235
Deudores varios		188	41
Activos por impuesto corriente		172	51
Otros créditos con las Administraciones Públicas		1.690	8.419
Inversiones financieras a corto plazo	7, 8	1.246	904
Otros activos financieros		1.246	904
Periodificaciones a corto plazo		57	9
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	10.341	5.783
TOTAL ACTIVO		678.064	515.903

MONTEPINO LOGÍSTICA, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2020

(Expresado en miles de euros)

	Nota	2020	2019
PATRIMONIO NETO		400.702	315.187
Fondos propios	9	402.232	316.544
Capital		34.914	32.426
Prima de emisión		215.740	193.732
Reservas		56.935	20.792
Otras aportaciones de socios		33.440	33.440
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		61.203	36.154
Ajustes por cambios de valor		(1.530)	(1.357)
PASIVO NO CORRIENTE		245.823	178.187
Provisiones a largo plazo	11	22.359	12.183
Deudas a largo plazo	7, 10	173.952	142.051
Deudas con entidades de crédito		168.893	138.338
Derivados		2.039	1.802
Otros pasivos financieros		3.020	1.911
Pasivo por impuesto diferido	12	49.512	23.953
PASIVO CORRIENTE		31.539	22.529
Provisiones a corto plazo		-	8
Deudas a corto plazo	7, 10	26.563	21.389
Deudas con entidades de crédito		7.842	7.286
Otros pasivos financieros		18.721	14.103
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7, 10	4.976	1.132
Acreedores varios		4.226	752
Pasivos por impuesto corriente		140	297
Deudas con administraciones públicas		610	83
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		678.064	515.903

MONTEPINO LOGÍSTICA, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresada en miles de euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	2020	2019
Importe neto de la cifra de negocios	13	17.280	13.819
Prestaciones de servicios		17.280	13.819
Otros gastos de explotación	13	(7.330)	(4.471)
Servicios exteriores		(6.604)	(4.010)
Tributos		(726)	(461)
Otros resultados	11	(12.893)	(5.897)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(2.943)	3.451
VARIACIÓN DE VALOR RAZONABLE EN INVERSIONES INMOBILIARIAS	6	92.593	49.703
Ingresos financieros		1	155
Gastos financieros		(4.366)	(3.029)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		(20)	-
RESULTADO FINANCIERO	15	(4.385)	(2.874)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		85.265	50.280
Impuestos sobre beneficios	14	(24.062)	(14.126)
RESULTADO DEL EJERCICIO		61.203	36.154
Resultado atribuible a la sociedad dominante	9	61.203	36.154

MONTEPINO LOGÍSTICA, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**
(Expresado en miles de euros)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
RESULTADO CONSOLIDADO NETO	9	<u>61.203</u>	<u>36.154</u>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		<u>(173)</u>	<u>(641)</u>
Por coberturas de flujo de efectivo	10	(237)	(847)
Efecto impositivo	12	<u>64</u>	<u>206</u>
RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO		<u>61.030</u>	<u>35.513</u>

MONTEPINO LOGÍSTICA, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	Ajustes por cambios de valor	Total
Al 31 de diciembre de 2018	24.674	123.962	8.603	-	12.188	(716)	168.711
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	36.154	(641)	35.513
Operaciones con socios o propietarios:							
- Aumentos de capital (nota 9)	7.752	69.770	-	-	-	-	77.522
- Otras operaciones con socios	-	-	-	33.440	-	-	33.440
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	12.189	-	(12.188)	-	1
Al 31 de diciembre de 2019	32.426	193.732	20.792	33.440	36.154	(1.357)	315.187
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	61.203	(173)	61.030
Operaciones con socios o propietarios:							
- Aumentos de capital (nota 9)	2.488	22.392	-	-	-	-	24.880
- Otras operaciones con socios	-	(384)	-	-	-	-	(384)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	36.143	-	(36.154)	-	(11)
Al 31 de diciembre de 2020	34.914	215.740	56.935	33.440	61.203	(1.530)	400.702

MONTEPINO LOGÍSTICA, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en miles de euros)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	85.265	50.280
Ajustes del resultado:	(81.388)	(47.693)
Gastos financieros	4.368	3.029
Ingresos financieros	(1)	(155)
Variación de provisiones (nota 11)	10.168	5.117
Variación del valor razonable en inversiones inmobiliarias (nota 6)	(92.593)	(49.703)
Otros resultados	(3.330)	(5.981)
Cambios en capital corriente	10.998	2.299
Existencias	(2)	112
Deudores y otras cuentas a cobrar	318	2.127
Otros activos corrientes	6.681	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	3.474	60
Otros pasivos corrientes	527	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(3.748)	(1.998)
Pago Impuesto sociedades	(349)	(41)
Cobros de intereses	1	155
Pagos de intereses	(3.400)	(2.112)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	11.127	2.888
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones:	(63.703)	(174.874)
Inversiones inmobiliarias	(59.297)	(174.071)
Otros activos financieros	(4.406)	(803)
Cobros por desinversiones:	1.386	308
Otros activos financieros	1.386	308
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(62.317)	(174.566)

MONTEPINO LOGÍSTICA, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en miles de euros)

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	2020	2019
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	24.496	110.962
Emisión de instrumentos de patrimonio	24.496	110.962
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	31.252	58.606
Emisión:		
Deudas con entidades de crédito	39.636	74.010
Otras deudas	1.109	463
Devolución y amortización de:		
Deudas con entidades de crédito	(9.493)	(15.867)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	55.748	169.568
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	4.558	(2.111)
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	5.783	7.894
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10.341	5.783

MONTEPINO LOGÍSTICA, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2020

(Expresada en miles de euros)

1. Información general

El Grupo Montepino es un Grupo del sector inmobiliario, siendo su principal actividad la adquisición, construcción, promoción y arrendamiento de bienes inmuebles.

La Sociedad dominante del Grupo es Montepino Logística, S.L. que tiene su domicilio social en Zaragoza, Calle Felipe San Clemente, nº 26, piso 3. La Sociedad dominante se constituyó el 8 de septiembre de 2017 mediante elevación a público de la escritura de constitución.

Constituye el objeto de la Sociedad dominante lo siguiente:

- a) La adquisición, construcción, promoción y arrendamiento de bienes inmuebles.
- b) La prestación de servicios como gestor, asesor e intermediario inmobiliario.
- c) La adquisición y tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades, con o sin cotización en bolsa y cualquiera que sea e objeto social de dicha sociedad, por cuenta propia y con exclusión de las operaciones determinadas en la Ley del Mercado de Valores y la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva.

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 éstas aquellas sobre las que la dominante tiene el control, bien en forma directa o indirecta. Los principios aplicados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, así como el perímetro de consolidación se detallan en la Nota 4. El Grupo no tiene obligación de presentar cuentas anuales consolidadas de acuerdo con la legislación vigente, si bien estas son formuladas voluntariamente y, adicionalmente, existe un Grupo por encima, donde la Sociedad dominante, CBRE Europe Value Partners 2 SCSp SICAV-RAIF, deposita las cuentas anuales consolidadas en Luxemburgo.

El Grupo está compuesto por la Sociedad dominante, mencionada con anterioridad, así como por 20 sociedades dependientes (2019: 18 sociedades dependientes), siendo el control de la dominante sobre estas del 100%. En el Anexo I se detalla la relación, así como la información relativa a las mismas.

Las cuentas anuales de las sociedades del Grupo utilizadas en el proceso de consolidación son, en todos los casos, las correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

La moneda de presentación y funcional de la sociedad dominante y de las sociedades dependientes es el euro.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

2.1. Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de Montepino Logística, S.L. y de las sociedades dependientes e incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización temporal y valorativa con los criterios contables establecidos por el Grupo.

Estas cuentas consolidadas se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio reformado conforme a la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

2.2. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

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 consideran razonables bajo las circunstancias.

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 valores en libros

Estimación del valor razonable de los activos inmobiliarios

Dicho valor razonable ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 31 de diciembre de 2020 y 2019 de acuerdo con los métodos descritos en la Nota 4.2.

2.3. Comparación de la información

Las cuentas anuales consolidadas se presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas 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 efectivos consolidados, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al periodo anterior.

En la presente memoria consolidada también se incluye información comparativa del ejercicio anterior, que formaba parte de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 aprobadas por los socios de la Sociedad.

2.4. Moneda funcional y de presentación

Las cifras contenidas en los documentos que componen las presentes cuentas anuales consolidadas, el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada están expresadas en euros, salvo que se disponga lo contrario, ya que es la moneda del entorno principal en que el Grupo opera.

2.5. Perspectivas del Grupo

Tal y como se indica en la nota 1, el Grupo comenzó su actividad con fecha 8 de septiembre de 2017, estando en la actualidad una parte significativa de los activos en construcción. En la actualidad, 10 promociones están generando rentas monetarias, devengando, en algunos casos, ingresos de forma lineal considerando el impacto de la carencia (nota 6), estando el resto en fase de construcción. Es por ello que a 31 de diciembre de 2020 el balance consolidado refleja un fondo de maniobra negativo por importe de 14.511 miles de euros (2019: 5.081 miles de euros, negativo igualmente), como consecuencia fundamentalmente de los aplazamientos de pago de los terrenos adquiridos, así como de los pasivos generados como consecuencia de las certificaciones de obra correspondiente a las obras ejecutadas hasta 31 de diciembre de 2020 y pendientes de pago a dicha fecha.

La dirección del Grupo ha elaborado un plan de tesorería previsto para el ejercicio 2020, el cual se desglosa de la siguiente forma:

	Miles de euros
	2021
Tesorería inicial:	10.341
Cobros	48.633
Ingresos de alquiler	16.644
Financiación bancaria	31.989
Pagos	(42.599)
Certificaciones de proyectos actuales	(23.719)
Devolución de préstamos con entidades financieras	(8.761)
Pago de intereses bancarios	(3.272)
Otros acreedores	(6.847)
Tesorería final:	16.375

Por otra parte, la política del Grupo es realizar inversiones en todas aquellas promociones en que se tenga previsión de contratos de arrendamiento futuros, minimizando de esta forma el riesgo de la inversión y posibilitando la financiación del coste del proyecto.

Por todo lo anterior, el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento dado que, por una parte, se dispone de 22.606 miles de euros de préstamos no dispuestos asociados a los proyectos en curso (nota 10) y, adicionalmente se espera un incremento de financiación, habiéndose recibido financiación adicional por parte de entidades financieras con posterioridad al cierre del ejercicio por importe de 13.500 miles de euros. Igualmente, se presupone la realización de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y en los plazos por los que figuran registrados.

3. Relación y resumen de normas, modificaciones a normas e interpretaciones publicadas hasta la fecha

3.1. Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2020

El grupo ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su ejercicio financiero anual que comienza el 1 de enero de 2020:

- Definición de Material – Modificaciones a NIC 1 y NIC 8,
- Definición de Negocio – Modificaciones a NIIF 3,
- Reforma de los Tipos de Interés de Referencia – Modificaciones a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7,
- Marco Conceptual para la Presentación de Información Financiera,

El grupo también optó por adoptar las siguientes modificaciones anticipadamente:

- Mejoras Anuales NIIF - Ciclo 2018-2020
- Reforma de los Tipos de Interés de Referencia - Modificaciones a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

Las modificaciones señaladas más arriba no tuvieron impacto alguno sobre los importes reconocidos en ejercicios anteriores, no han tenido un impacto significativo en el ejercicio y no se espera que afecten significativamente a ejercicios futuros.

3.2. Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación.

Estas normas son las siguientes:

- NIIF 4 (Modificación) Prórroga de la exención temporal de aplicación de la NIIF 9,
- NIIF 9 (Modificación), IAS 39 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIIF 4 (Modificación) y NIIF 16 (Modificación) Reforma de los tipos de interés de referencia: Fase 2.

No se espera que estas normas tengan un impacto significativo en ejercicios futuros.

3.3 Normas, interpretaciones y modificaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos,
- NIIF 17 Contratos de seguros
- NIIF 17 (Modificación) Modificaciones de la NIIF 17
- NIC 1 (Modificaciones) Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes
- NIC 16 (Modificación) Inmovilizado material – Ingresos obtenidos antes del uso previsto
- NIC 37 (Modificación) Contratos onerosos - Coste de cumplir un contrato
- NIIF 3 (Modificación) Referencia al Marco Conceptual
- NIC 1 (Modificación) Desglose de políticas contables
- NIC 8 (Modificación) Definición de estimaciones contables

No se espera que estas normas tengan un impacto significativo en ejercicios futuros.

4. Normas de registro y valoración

4.1. Principios de consolidación y contabilización por el método de la participación

4.1.1. Dependientes

Las dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control. El grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene capacidad para influir sobre estos rendimientos a través del poder para dirigir las actividades de la entidad. Las dependientes se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control al grupo. Dejan de consolidarse a partir de la fecha en que cesa el control.

El método contable de adquisición se usa para contabilizar las combinaciones de negocios por el Grupo.

Se eliminan las transacciones intragrupo, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. También se eliminan las pérdidas no realizadas a menos que la transacción proporcione evidencia de deterioro del valor del activo transferido.

Las políticas contables de las dependientes se cambian cuando es necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

Las participaciones no dominantes en los resultados y el patrimonio neto de las dependientes se muestran separadamente en el estado consolidado de resultados, el estado consolidado del resultado global, el estado consolidado de cambios en el patrimonio neto y en el balance consolidado, respectivamente.

4.1.2. Asociadas

Asociadas son todas las entidades sobre las que el grupo ejerce influencia significativa pero no tiene control ni control conjunto. Este es generalmente el caso cuando el Grupo mantiene entre el 20% y el 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de la participación (véase (4.1.4) más adelante), después de ser inicialmente reconocidas a coste.

El Grupo no tiene sociedades asociadas.

4.1.3. Método de la participación

Bajo el método de la participación, las inversiones se reconocen inicialmente a coste y se ajustan a partir de entonces para reconocer en resultados la parte que le corresponde al grupo de los beneficios o pérdidas de la participada posteriores a la adquisición y la parte del Grupo de los movimientos en otro resultado global de la participada en otro resultado global. Los dividendos recibidos o por cobrar de las asociadas y negocios conjuntos se reconocen como una reducción en el importe en libros de la inversión.

Cuando la parte que le corresponde al grupo de las pérdidas en una inversión contabilizada por el método de la participación iguala o excede su participación en la entidad, incluyendo cualquier otra cuenta a cobrar a largo plazo no garantizada, el Grupo no reconoce pérdidas adicionales, a menos que haya incurrido en obligaciones o hecho pagos en nombre de la otra entidad.

Las ganancias no realizadas en transacciones entre el Grupo y sus asociadas y negocios conjuntos se eliminan en la medida de la participación del Grupo en esas entidades. Las pérdidas no realizadas también se eliminan a menos que la transacción proporcione evidencia de deterioro del valor del activo transferido. Las políticas contables de las participadas contabilizadas por el método de la participación se han cambiado cuando es necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

Se comprueba el deterioro del valor del importe en libros de las inversiones contabilizadas por el método de la participación de acuerdo con la política descrita en la Nota 4.6.

4.1.4. Cambios en la participación en la propiedad

El Grupo trata las transacciones con participaciones no dominantes que no resultan en una pérdida de control como transacciones con los propietarios de patrimonio neto del Grupo. Un cambio en una participación en la propiedad resulta en un ajuste entre los importes en libros de las participaciones dominantes y no dominantes para reflejar sus participaciones relativas en la dependiente. Cualquier diferencia entre el importe del ajuste a las participaciones no dominantes y cualquier contraprestación pagada o recibida se reconoce en una reserva separada dentro del patrimonio neto atribuible a los propietarios de Montepino Logística, S.L.

Cuando el Grupo deja de consolidar o contabilizar por el método de la participación una inversión debido a una pérdida de control, control conjunto o influencia significativa, cualquier participación retenida en la entidad se valora de nuevo a su valor razonable con el cambio en el importe en libros reconocido en resultados. Este valor razonable se convierte en el importe en libros inicial a efectos de contabilizar posteriormente la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además, cualquier importe previamente reconocido en otro resultado global respecto de esa entidad se contabiliza como si el grupo hubiese dispuesto directamente de los

correspondientes activos o pasivos. Esto puede implicar que los importes previamente reconocidos en otro resultado global se reclasifiquen a resultados.

Si la participación en la propiedad en un negocio conjunto o una asociada se reduce, pero el control conjunto o la influencia significativa se mantienen, sólo una parte proporcional de los importes previamente reconocidos en otro resultado global se reclasifican a resultados cuando es apropiado.

4.2. Inversiones inmobiliarias

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

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados de período en que se producen, registrándolo en el epígrafe “Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias” del estado de pérdidas y ganancias consolidadas. Dichos resultados no se incluyen en el resultado de explotación dado que las variaciones de valor no están directamente relacionadas con la gestión de la Dirección del Grupo.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por un tercero experto independiente a la fecha de realización del balance consolidado (Savills Aguirre Newman, tanto para los ejercicios 2020 como 2019), de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración del experto independiente sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante los ejercicios 2020 y 2019 ha sido el Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*, en adelante “DCF”), siguiendo los estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)

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

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

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

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

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un período de comercialización.

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

Las rentabilidades estimadas ("*yield*") dependen principalmente, del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación, de la calidad técnica del activo, así como del tipo de inquilino y grado de ocupación, entre otros, los cuales son tomadas en consideración por expertos independientes.

4.3. Activos financieros

4.3.1. Cuentas comerciales a cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

4.3.2. Inversiones y otros activos financieros

a) Clasificación

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- activos financieros a valor razonable con cambios en resultados,
- préstamos y partidas a cobrar,
- inversiones mantenidas hasta el vencimiento, y
- activos financieros disponibles para la venta.

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron las inversiones. La dirección determina la clasificación de sus inversiones en el momento de reconocimiento inicial y, en el caso de los activos clasificados como mantenidos hasta el vencimiento, evalúa de nuevo esta designación en cada fecha de balance consolidado.

b) Reclasificación

El Grupo puede optar por reclasificar un activo financiero no derivado mantenido para negociar fuera de la categoría de mantenido para negociar si el activo financiero deja de mantenerse con el propósito de venderse en un futuro inmediato. Se permite reclasificar los activos financieros, distintos de los préstamos y partidas a cobrar, fuera de la categoría de mantenido para negociar sólo en raras circunstancias que surgen de un suceso único que es inusual y altamente improbable que vuelva a repetirse en un futuro cercano. Además, el Grupo puede optar por reclasificar los activos financieros que cumplirían la definición de préstamos y partidas a cobrar fuera de las categorías de mantenidos para negociar o disponibles para la venta si el Grupo tiene la intención y la capacidad de mantener estos activos financieros durante el futuro inmediato o hasta el vencimiento en la fecha de reclasificación.

Las reclasificaciones se hacen al valor razonable en la fecha de reclasificación. El valor razonable se convierte en el nuevo coste o coste amortizado, según proceda, y no se revertirá posteriormente ninguna ganancia o pérdida en el valor razonable registrada antes de la fecha de reclasificación. Los tipos de interés efectivos para activos financieros reclasificados a las categorías de préstamos y partidas a cobrar y mantenidos hasta su vencimiento se determinan en la fecha de reclasificación. Incrementos adicionales en las estimaciones de los flujos de efectivo ajustan los tipos de interés efectivos prospectivamente.

c) Reconocimiento y baja en cuentas

Las compras y ventas convencionales de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en la que el Grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando expiran o se ceden los derechos a recibir flujos de efectivo de los activos financieros y el Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

Cuando los títulos clasificados como disponibles para la venta se venden, los ajustes al valor razonable acumulados reconocidos en otro resultado global se reclasifican a resultados como ganancias y pérdidas de los títulos de inversión.

d) Valoración

En el momento de reconocimiento inicial, el Grupo valora un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable con cambios en resultados, los costes de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costes de la transacción de activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen como gastos en resultados.

Los préstamos y partidas a cobrar y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se registran posteriormente a coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Los activos financieros disponibles para la venta y los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran posteriormente a valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable se reconocen como sigue:

- para “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados” – en el resultado del ejercicio dentro de otros ingresos u otros gastos
- para activos financieros disponibles para la venta que sean títulos monetarios denominados en moneda extranjera – las diferencias de conversión relacionadas con cambios en el coste amortizado del título se reconocen en el resultado del ejercicio y otros cambios en el importe en libros se reconocen en otro resultado global
- para otros títulos monetarios y no monetarios clasificados como disponibles para la venta – en otro resultado global.

Los dividendos de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados e instrumentos de patrimonio disponibles para la venta se reconocen en el resultado del ejercicio como parte de los ingresos ordinarios de las actividades que continúan cuando se establece el derecho del grupo a recibir los pagos.

Los ingresos por intereses de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se incluyen en las ganancias / (pérdidas) netas. Los intereses de los títulos disponibles para la venta, de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento y de los préstamos y partidas a cobrar calculados por el método del tipo de interés efectivo se reconocen en el estado de resultados como parte de los ingresos ordinarios de las actividades que continúan.

e) Pérdidas por deterioro del valor

El Grupo evalúa sobre una base prospectiva las pérdidas de crédito esperadas asociadas con sus activos a coste amortizado y a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. La metodología aplicada para deterioro del valor depende de si ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito.

Para los deudores comerciales, dada la composición de la cartera del Grupo, formada por empresas de reconocido prestigio y contrastada solvencia financiera, el bajo historial de pérdidas procedentes de los saldos de deudores desde la constitución del Grupo en el ejercicio 2017 (Nota 1), el Grupo ha estimado que el deterioro por pérdida esperada de dichos activos financieros no es significativo.

4.4. Impuestos corrientes y diferidos

El gasto o el crédito fiscal del ejercicio por el impuesto sobre las ganancias es el impuesto a pagar sobre la base imponible del ejercicio corriente en base al tipo impositivo aplicable para cada jurisdicción ajustado por los cambios en activos y pasivos por impuestos diferidos atribuibles a diferencias temporarias y a pérdidas fiscales no utilizadas.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o prácticamente a punto de aprobarse en la fecha del balance en los países donde las dependientes y las asociadas de la entidad operan y generan bases imponibles. La dirección periódicamente evalúa las posiciones adoptadas en las declaraciones fiscales respecto a las situaciones en las que la normativa fiscal aplicable está sujeta a interpretación y establece provisiones, en caso necesario, en función de los importes que se espera pagar a las autoridades fiscales.

El impuesto diferido se reconoce en su totalidad, usando el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros consolidados. Sin embargo, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si surgen del reconocimiento inicial del fondo de comercio. El impuesto diferido tampoco se contabiliza si surge del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción, distinta a una combinación de negocios, que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni al fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera que aplicarán cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

El pasivo por impuesto diferido relacionado con la inversión inmobiliaria que se valora a valor razonable se determina asumiendo que el inmueble se recuperará enteramente a través de la venta.

Los activos por impuesto diferido se reconocen sólo si es probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras para utilizar esas pérdidas y diferencias temporarias.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos y pasivos por impuesto corriente y cuando los saldos fiscales diferidos se refieren a la misma autoridad fiscal. Los activos y pasivos por impuesto corriente se compensan cuando la entidad tiene un derecho legalmente exigible de compensar y tiene la intención de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

El impuesto corriente y diferido se reconoce en el resultado del ejercicio, excepto en la medida en que se refiera a partidas reconocidas en otro resultado global o directamente en patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

4.5. Arrendamientos

De acuerdo con lo establecido en NIIF 16, los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no hay arrendamientos significativos donde el Grupo opera como arrendatario.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos cuando el grupo es arrendador se reconocen en ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, y los costes iniciales directos incurridos en la contratación de dichos arrendamientos operativos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal durante la duración mínima del contrato de arrendamiento. Se considera que la duración mínima de un contrato es aquella que transcurre entre la fecha de inicio de dicho contrato y la primera opción de renovación del contrato.

4.6. Pérdidas por deterioro del valor de los activos

El fondo de comercio y los activos intangibles que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de deterioro del valor, o con más frecuencia en caso de sucesos o cambios en las circunstancias que indiquen que podría haber sufrido deterioro del valor. Los otros activos se someten a comprobaciones de deterioro del valor siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el importe en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes de enajenación y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan a los niveles más bajos para los que hay flujos de entrada de efectivo identificables por separado que sean en gran medida independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor de activos no

financieros (distintos al fondo de comercio) se revisan para su posible reversión al final de cada ejercicio sobre el que se informe.

4.7. Efectivo y equivalentes al efectivo

A efectos de presentación en el estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en el valor, y los descubiertos bancarios. En el balance consolidado, los descubiertos bancarios se clasifican como deuda financiera en el pasivo corriente.

4.8. Patrimonio neto

Las participaciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los costes incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

4.9. Pasivos financieros

a) Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar

Estos importes representan pasivos por bienes y servicios proporcionados al Grupo hasta el final del ejercicio financiero que están pendientes de pago. Los importes no tienen garantía y normalmente se pagan a los 30 días del reconocimiento. Las cuentas comerciales y otras cuentas a pagar se presentan como pasivos corrientes a menos que el pago no venza en los 12 meses posteriores a la fecha del balance. Se reconocen inicialmente por su valor razonable y con posterioridad se valoran a coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

b) Deuda financiera

La deuda financiera se reconoce inicialmente por su valor razonable, neto de los costes de la transacción incurridos. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por a coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las comisiones abonadas por la obtención de préstamos se reconocen como costes de la transacción del préstamo en la medida en que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. En este caso, las comisiones se difieren hasta que se produce la disposición. En la medida en que no exista evidencia de que sea probable que se vaya a disponer de todo o parte de la línea de crédito, la comisión se capitaliza como un pago anticipado por servicios de liquidez y se amortiza en el periodo al que se refiere la disponibilidad del crédito.

La deuda financiera se elimina del balance cuando la obligación especificada en el contrato se haya pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.

Cuando se renegocian los términos de un pasivo financiero y la entidad emite instrumentos de patrimonio a un acreedor para extinguir la totalidad o parte del pasivo (permuta de deuda por patrimonio neto), se reconoce una ganancia o pérdida en el resultado del ejercicio por la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero y el valor razonable de los instrumentos de patrimonio emitidos.

La deuda financiera se clasifica como pasivo corriente a menos que el grupo tenga un derecho incondicional a diferir la liquidación del pasivo durante al menos 12 meses después de la fecha del balance consolidado.

4.10. Instrumentos financieros derivados

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. El Grupo únicamente cuenta con determinados contratos de cobertura de flujos de efectivo, en orden a estabilizar el impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias de los tipos de interés variable de la deuda.

Cobertura de los flujos de efectivo:

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen transitoriamente en el patrimonio neto. Su imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias se realiza en los ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo cuando se adquiere o del pasivo cuando se asume.

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.

4.11. Reconocimiento de ingresos

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

No obstante, siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF-UE, el Grupo registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados necesarios.

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

Arrendamiento de inmuebles

De acuerdo con lo establecido en la NIIF 16, los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. En este sentido, a 31 de diciembre de 2020 y 2019, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

Se considera que la duración mínima de un contrato es aquella que transcurre entre la fecha de inicio de dicho contrato y la primera posibilidad de cancelación del contrato.

Condiciones de arrendamiento específicas: incentivos al alquiler

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por el Grupo a sus clientes. El Grupo reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas del contrato de arrendamiento. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento, utilizando un sistema lineal.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en la fecha en que son exigibles por el Grupo.

4.12. Provisiones

Las provisiones por demandas legales, garantías de servicio y obligaciones de cumplimiento se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe puede estimarse de manera fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Cuando exista un número de obligaciones similares, la probabilidad de que sea necesario un flujo de salida para liquidar la obligación se determina considerando la clase de obligaciones en su conjunto. Se reconoce una provisión incluso aun cuando la probabilidad de un flujo de salida con respecto a cualquier partida incluida en la misma clase de obligaciones pueda ser pequeña.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación de la dirección del desembolso necesario para liquidar la obligación presente al final del ejercicio sobre el que se informa. El tipo de descuento usado para determinar el valor actual es un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones que el mercado actual esté haciendo del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión debida al paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

4.13. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

4.14. Transacciones con otras partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

4.15. Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por el 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.

4.16. Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado

De acuerdo con las opciones establecidas en el apartado 81 de la NIC 1, el Grupo ha optado por presentar de manera separada, por una parte un estado que muestra los componentes del resultado consolidado (“Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada”) y un segundo estado que, partiendo del resultado consolidado del ejercicio, muestra los componentes de los restantes ingresos y gastos del ejercicio reconocidos directamente en el patrimonio neto (“Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado”). En el “Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado” se presentan los ingresos y gastos generados por el Grupo como consecuencia de su actividad durante el ejercicio, distinguiendo aquellos registrados como resultados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio y los otros ingresos y gastos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto consolidado. Asimismo, en los ingresos y gastos reconocidos directamente en el patrimonio neto se distingue entre aquéllos que no se reclasificarán a resultados y aquéllos que podrán ser reclasificados a resultados. Con carácter general, los ingresos y gastos reconocidos directamente en el patrimonio se presentan por su importe bruto, mostrándose su correspondiente efecto impositivo en la rúbrica “Impuesto sobre beneficios”.

5. Gestión del riesgo financiero

a) Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. 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 la rentabilidad financiera de las Sociedades.

La gestión del riesgo está controlada por los Departamento de Administración con arreglo a políticas aprobadas por los Consejos de Administración que proporciona las normas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, e inversión del excedente de liquidez.

b) Riesgo de liquidez

Las Sociedades llevan a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado.

c) Riesgo de tipo de interés

Como el Grupo no posee activos remunerados importantes, los ingresos y los flujos de efectivo de sus actividades de explotación son bastante independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

El Grupo analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica. Se realiza una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales, financiación alternativa y cobertura. En función de estos escenarios, el Grupo calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Para cada simulación, se utiliza la misma variación en el tipo de interés para todas las monedas. Los escenarios únicamente se llevan a cabo para los pasivos que representan las posiciones más relevantes que soportan un interés.

En base a los distintos escenarios, el Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés variable a fijo. Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los recursos ajenos con tipos de interés variable en interés fijo. Generalmente, el Grupo obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta en interés fijo que son más bajos que los que estarían disponibles si el Grupo hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, el Grupo se compromete con otras partes a intercambiar, con cierta periodicidad, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales notacionales contratados.

6. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en las inversiones inmobiliarias, teniendo en cuenta la revalorización por el valor razonable, es el siguiente:

	Miles de Euros				
	Terrenos	Construc- ciones	Instalaciones	Inversión inmobiliaria en curso	Total
Saldo a 31.12.18	23.866	60.097	7.623	220.318	311.904
Coste	23.866	43.634	7.623	197.584	272.707
Incentivos	-	1.116	-	-	1.116
Variación de valor razonable	-	15.347	-	22.734	38.081
Valor contable	23.866	60.097	7.623	220.318	311.904
Altas	4.422	57.767	10.788	47.762	120.739
Trasposos coste	37.477	68.855	-	(106.332)	-
Otros trasposos	-	-	-	6.741	6.741
Otros movimientos (incentivos)	-	5.981	-	-	5.981
Variación de valor razonable	-	35.513	-	14.190	49.703
Traspaso de valor razonable	-	20.093	-	(20.093)	-
Saldo a 31.12.19	65.765	248.306	18.411	162.586	495.068
Coste	65.765	170.256	18.411	145.755	400.187
Incentivos	-	7.097	-	-	7.097
Variación de valor razonable	-	70.953	-	16.831	87.784
Valor contable	65.765	248.306	18.411	162.586	495.068
Altas	7.746	2.035	-	54.134	63.915
Trasposos coste	22.093	36.215	-	(58.308)	-
Otros movimientos (incentivos)	-	3.330	-	-	3.330
Variación de valor razonable	-	58.838	-	33.755	92.593
Traspaso de valor razonable	-	7.211	-	(7.211)	-
Saldo a 31.12.20	95.604	355.935	18.411	184.956	654.906
Coste	95.604	208.506	18.411	141.581	464.102
Incentivos	-	10.427	-	-	10.427
Variación de valor razonable	-	137.002	-	43.375	180.377
Valor contable	95.604	355.935	18.411	184.956	654.906

A cierre del ejercicio 2020 se encuentran registrados como mayor valor de inversiones inmobiliarias 10.427 miles de euros correspondientes a rentas devengadas no cobradas como consecuencia de la linealización de las carencias (nota 4.11) que han sido ajustadas como menor ingreso de plusvalía por ajuste a valor razonable.

Respecto a las altas del ejercicio 2020, 7.746 miles de euros atienden a la adquisición de solares, 9.742 miles de euros a otros costes activables y 44.721 miles de euros a certificaciones de obras. Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 se ha llevado a cabo una ayuda a la implantación por importe de 1.653 miles de euros, la cual se ha registrado como mayor valor del inmovilizado y se imputará a gasto en los próximos ejercicios de forma línea y de acuerdo con el periodo de obligado cumplimiento (nota 4.5). Respecto a intereses capitalizados, durante el ejercicio 2020 se ha procedido a su activación por importe de 53 miles de euros (2019: 293 miles de euros). En cuanto a las altas del ejercicio 2019, 51.685 miles de euros atienden a la adquisición de solares, 4.385 miles de euros a otros costes activables, 64.376 miles de euros a certificaciones de obras.

Durante el ejercicio 2019, se reclasificaron al epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance consolidado determinadas inversiones en instalaciones por importe de 6.741 miles de euros, las cuales estaba previsto que fueran adquiridas por el arrendatario, si bien finalmente se ha acordado que explotaran en régimen de alquiler obteniendo una mayor renta de la prevista inicialmente con estos arrendatarios.

A 31 de diciembre de 2020 existen 19 proyectos (2019: 17 proyectos), de los cuales 10 han generado rentas monetarias en el ejercicio 2020 (2019: 8 proyectos) por importe de 13.129 miles de euros (7.241 miles de euros en 2019), y, adicionalmente, han devengado ingresos por arrendamientos consecuencia de la linealización del periodo de carencia por importe de 3.319 miles de euros (2019: 5.982 miles de euros) (ver Nota 13.a), habiendo devengado gasto de explotación en 2020 por importe de 3.937 miles de euros (2019: 2.703 miles de euros). Detallamos a continuación las características y situación de tales inmuebles.

1. Nave industrial en Zaragoza, calle Romero

Se trata de una nave ubicada en Zaragoza, cuya aportación al Grupo fue realizada por los socios como aportación no monetaria en ejercicios anteriores por importe de 5.214 miles de euros, subrogándose el grupo en un préstamo hipotecario que esta finca tenía a fecha de la aportación por importe de 4.550 miles de euros. Esta nave ha estado arrendada durante todo el ejercicio, generando ingresos por arrendamientos por importe de 441 miles de euros (2019: 411 miles de euros). El Grupo tiene suscrito un contrato de arrendamiento con un tercero, por un periodo de 12 años de obligado cumplimiento. Durante el ejercicio 2020 se ha producido la entrega de la ampliación de la nave para su cesión en arrendamiento al arrendatario, como consecuencia de esta ampliación se incrementó el préstamo hipotecario. Este inmueble está sujeto a garantía hipotecaria.

2. Nave industrial en Zaragoza, calle Ontina

Se trata de otra nave ubicada en Zaragoza, al igual que el inmueble anterior, atiende a una aportación al Grupo realizada por los socios como aportación no monetaria en ejercicios anteriores por importe de 10.337 miles de euros, subrogándose el Grupo en un préstamo hipotecario que esta finca tenía a fecha de la aportación por importe de 5.243 miles de euros. Esta nave ha estado arrendada durante todo el periodo, generando ingresos por arrendamientos por importe de 786 miles de euros (2019: 848 miles de euros). El Grupo tiene suscrito un contrato de arrendamiento con un tercero, con un periodo de 12 años. Este inmueble está sujeto a garantía hipotecaria.

3. Nave logística en Alcobendas, Madrid

Se trata de una parcela donde la construcción de la nave finalizó en septiembre de 2018, comenzando a devengar rentas durante el ejercicio 2019. Esta nave ha estado arrendada durante todo el ejercicio, generando ingresos por arrendamiento por importe de 453 miles de euros (2019: 449 miles de euros). El Grupo tiene suscrito un contrato de arrendamiento con un tercero, con un periodo de obligado cumplimiento de 10 años. Este inmueble está sujeto a garantía hipotecaria.

4. Cross docking en Coslada, Madrid

Se trata de una parcela donde la construcción de la nave finalizó en junio de 2018, comenzando a devengar rentas desde este momento, dado que fue entregado al arrendatario. Existe contrato de arrendamiento con un tercero con un periodo de obligado cumplimiento de 16 años. Esta nave ha estado arrendada durante todo el ejercicio, generando ingresos por arrendamiento por importe de 1.088 miles de euros (2019: 1.006 miles de euros) de los cuales el importe facturado a cliente ha ascendido a 1.015 miles de euros (2019: 755 miles de euros), dado que se reconocen de forma lineal durante el plazo de arrendamiento (nota 4.11). Este inmueble está sujeto a garantía hipotecaria.

5. Nave en Marchamalo, Guadalajara

Atiende a una nave para uso logístico, ubicada en Marchamalo (Guadalajara), produciéndose la finalización de la totalidad del proyecto en el ejercicio 2019. Existe un contrato de arrendamiento con un periodo de obligado cumplimiento de 12 años. Esta nave ha estado arrendada durante todo el periodo, generando ingresos por arrendamiento por importe de 7.182 miles de euros (2019: 6.171 miles de euros), de los cuales el importe facturado a cliente ha ascendido a 7.399 miles de euros (2019: 3.265 miles de euros), dado que se reconocen de forma lineal durante el plazo de arrendamiento (nota 4.11). Este inmueble está sujeto a garantía hipotecaria.

6. Parcelas en Torija, Guadalajara

Se trata de unas parcelas aportadas en ejercicios anteriores por los socios como aportación no monetaria por importe de 5.454 miles de euros, subrogándose en la deuda que mantenían los socios por importe de 3.348 miles de euros. En el ejercicio 2020 se ha comenzado su construcción, estando prevista su finalización en el segundo semestre del ejercicio 2021. El Grupo ha formalizado un compromiso de arrendamiento futuro con un tercero por un periodo de 10 años y por un importe de 1.750 miles de euros anuales. Este inmueble está sujeto a garantía hipotecaria.

7. Nave en Toledo

En el ejercicio 2019 se produjo la finalización de la construcción este proyecto, comenzando a generar rentas desde este momento. Existe contrato de arrendamiento con un tercero con un periodo de obligado cumplimiento de 12 años y 8 meses. Esta nave ha devengado ingresos por arrendamiento por importe de 2.845 miles de euros (2019: 1.898 miles de euros), de los cuales el importe facturado a cliente ha ascendido a 1.950 miles de euros (2019: 975 miles de euros), dado que se reconocen de forma lineal durante el plazo de arrendamiento (nota 4.11). Este inmueble está sujeto a garantía hipotecaria.

8. Parcela en Marchamalo, Guadalajara (Marchamalo II)

Atiende a unas parcelas adquiridas en el ejercicio 2018, produciéndose la finalización de una de las naves en el ejercicio 2020. El Grupo está en negociaciones para el arrendamiento de dicha nave. Este inmueble está sujeto a garantía hipotecaria.

9. Nave en Cabanillas

Se trata de una parcela adquirida en el ejercicio 2018 donde la construcción de la nave se finalizó en enero de 2019, comenzando a devengar rentas desde este momento, dado que fue entregado al arrendatario. Existe contrato de arrendamiento con un tercero con un periodo de carencia de 6 meses, ya finalizado, y un periodo de obligado cumplimiento de 4 años. Esta nave ha generado ingresos por arrendamiento por importe de 798 miles de euros (2019: 798 miles de euros), de los cuales el importe facturado a cliente ha ascendido a 916 miles de euros (2019: 456 miles de euros), dado que se reconocen de forma lineal durante el plazo de arrendamiento (nota 4.11). Este inmueble está sujeto a garantía hipotecaria

10. Parcela en Guadalajara (Guadalajara II)

Atiende a unas parcelas adquiridas en el ejercicio 2018, estando prevista la construcción de una nave durante el ejercicio 2021.

11. Naves logísticas en Guadalajara

Atiende a una serie de parcelas, ubicadas en Guadalajara, correspondientes a tres naves para uso logístico sobre el 63% aproximadamente de la superficie total, estando el resto de superficie vacía a día de hoy y sobre la que la compañía tiene intención de promover futuras construcciones. Estas naves están ubicadas en Guadalajara, produciéndose la finalización de la construcción de dos de ellas durante el ejercicio 2019 y otra en 2020, comenzando a devengar rentas desde el momento de finalización, dado que fue entregado al arrendatario. Existe contrato de arrendamiento con un tercero con un periodo de carencia para dos de las naves de 16 meses y de 10 meses para la tercera, la cual se encuentra vigente a cierre del ejercicio 2020, y un periodo de obligado cumplimiento de 17 años. Esta nave ha devengado ingresos por arrendamiento por importe de 2.686 miles de euros (2019: 1.560 miles de euros) correspondientes a la linealización durante el plazo de arrendamiento (nota 4.11). Este inmueble está sujeto a garantía hipotecaria.

12. Naves en Sant Esteve de Sesrovires, Barcelona

Atiende a unas parcelas adquiridas en el ejercicio 2018, produciéndose la finalización de la construcción de una de las naves durante el ejercicio 2020. Dicha nave, mantiene un contrato de arrendamiento con un tercero con un periodo de obligado cumplimiento de 10 años, devengado ingresos por arrendamiento por importe de 403 miles de euros anuales. Durante el ejercicio 2020 se han devengado ingresos por arrendamiento por importe de 34 miles de euros. Respecto a la otra de las naves, el Grupo ha suscrito un contrato de arrendamiento futuro con un tercero por un periodo de 10 años y por un importe de 352 miles de euros anuales, si bien existe un periodo de carencia de 12 meses. Se espera finalizar la construcción de dicha nave durante el ejercicio 2021. Una de estas naves está sujeta a garantía hipotecaria.

13. Cross Docking en Castellbisbal, Barcelona

Atiende a una parcela adquirida en el ejercicio 2018, habiendo finalizado la construcción de la nave en diciembre de 2020. Existe un contrato de arrendamiento con un tercero con un periodo de carencia de 6 meses, el cual sigue vigente a cierre del ejercicio 2020, y un periodo de obligado cumplimiento de 10 años. No se han devengado ingresos por el contrato indicado, si bien sí se han generado ingresos en el ejercicio 2020 por importe de 135 miles de euros adicionales al citado contrato. Este inmueble está sujeto a garantía hipotecaria.

14. Parcela Castellbisbal 2, Barcelona

Atiende a una parcela adquirida en el ejercicio 2019 con el objetivo de la construcción futura de nave logística, cuya construcción no ha comenzado todavía a cierre del ejercicio 2020.

15. Parcela en Málaga

Atiende a unas parcelas adquirida en el ejercicio 2019, habiéndose comenzado en 2020 las obras para la construcción de una nave, estando previstas la finalización de esta para el segundo semestre de 2021. Durante el ejercicio 2020 se ha firmado un compromiso de arrendamiento con un arrendatario, el cual se ha formalizado mediante contrato en enero de 2021, fijando un periodo de obligado cumplimiento de 15 años.

16. Parcela Coslada 2

Atiende a una parcela adquirida en el ejercicio 2019 con el objetivo de la construcción futura de naves logísticas, no habiendo comenzado la construcción todavía a cierre del ejercicio 2020, estando previsto que comience la construcción en 2021.

17. Parcela en Marchámalo, Guadalajara (Marchámalo III)

Atiende a unas parcelas adquirida en el ejercicio 2019 donde el Grupo está en fase de construcción de una nave que se espera finalizar en el ejercicio 2021. El Grupo dispone de un contrato de arrendamiento futuro con un tercero por un periodo de obligado cumplimiento de 15 años y por un importe de 1.754 miles de euros anuales, si bien existe un periodo de carencia de 10 meses. Este inmueble está sujeto a garantía hipotecaria.

18. Parcela en San Fernando de Henares, Madrid

Atiende a una parcela adquirida en el ejercicio 2020 donde el Grupo está en fase de construcción de una nave que está previsto que finalice en el primer semestre del ejercicio 2021. Existe un contrato de arrendamiento con un tercero con un periodo de carencia de 9 meses, y un periodo de obligado cumplimiento de 10 años, así como una renta anual de 594 miles de euros. Este inmueble está sujeto a garantía hipotecaria.

19. Parcela en Barberá del Vallés, Barcelona

Se trata de una parcela adquirida en el ejercicio 2020, estando previsto la construcción y finalización de una nave durante el ejercicio 2021. El Grupo dispone de un contrato de arrendamiento futuro con un tercero para un periodo de 10 años y por un importe de 434 miles de euros anuales.

Tal y como se indica en la Nota 4.2, las inversiones inmobiliarias son valoradas a valor razonable, registrándose las diferencias entre el valor razonable y el coste en el resultado del ejercicio. El valor razonable se ha obtenido en base a valoraciones a 31 de diciembre de 2020 y 2019 de expertos independientes, los cuales cuentan con una alta capacidad profesional reconocida y una alta experiencia en el sector, utilizando el método de descuento de flujos de caja, considerando las rentas ya acordadas en los arrendamientos futuros de las promociones y utilizando una tasa de descuento entre 4,25% y 8% (2019: entre 6% y 9%) dependiendo de la promoción y un crecimiento perpetuo entre 0,5% y 2% dependiendo, fundamentalmente, del estado de la promoción.

Como consecuencia de la obtención del valor razonable por el experto independiente, indicado en el párrafo anterior, se ha registrado un ingreso bruto en el ejercicio por importe de 92.593 miles de euros (2019: 49.703 miles de euros).

a) Inversiones inmobiliarias adquiridas a otras partes vinculadas

Durante el ejercicio 2020 se han realizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias a otras partes vinculadas correspondientes a la fase de construcción por importe de 5.460 miles de euros (2019: 31.862 miles de euros) (Nota 17).

b) Bienes afectos a garantías

A 31 de diciembre de 2020 existen préstamos concedidos por entidades financieras con un capital pendiente por importe de 181.543 miles de euros (2019: 148.404 miles de euros), que están garantizadas por inversiones inmobiliarias con un coste de 398.846 miles de euros (2019: 286.951 miles de euros) y un valor razonable de 554.064 miles de euros (2019: 366.809 miles de euros).

c) Bienes bajo arrendamiento operativo

El Grupo cede en alquiler una serie de inmuebles indicados con anterioridad bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo. Estos contratos tienen diferentes periodos de duración en función de la promoción.

El importe total de los cobros futuros mínimos por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Hasta 1 año	16.719	13.684
Entre 1 y 5 años	203.819	162.655
Más de 5 años	283.359	312.559
	503.897	488.899

d) Seguros

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

7. Análisis de instrumentos financieros

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de la categoría de instrumentos financieros establecida en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros” es la siguiente:

		Miles de euros							
		Activos financieros a largo plazo							
		Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos y otros		Total	
		2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Otros activos financieros (Nota 8)		-	-	-	-	4.649	1.982	4.649	1.982
		-	-	-	-	4.649	1.982	4.649	1.982
		Miles de euros							
		Activos financieros a corto plazo							
		Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos y otros		Total	
		2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8)		-	-	-	-	1.958	2.276	1.958	2.276
Otros activos financieros (Nota 8)		-	-	-	-	1.246	904	1.246	904
Efectivo y otros activos líquidos		-	-	-	-	10.341	5.783	10.341	5.783
		-	-	-	-	13.545	8.963	13.545	8.963
		Miles de euros							
		Pasivos financieros a largo plazo							
		Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y valores negociables		Derivados y otros		Total	
		2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Débitos y partidas a pagar (Nota 10)		168.893	138.338	-	-	5.059	3.713	173.952	142.051
		168.893	138.338	-	-	5.059	3.713	173.952	142.051

	Miles de euros							
	Pasivos financieros a corto plazo							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y valores negociables		Derivados y otros		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Débitos y partidas a pagar (Nota 10)	7.842	7.286	-	-	22.947	14.855	30.789	22.141
	7.842	7.286	-	-	22.947	14.855	30.789	22.141

b) Análisis por vencimientos

El desglose de los activos financieros por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2020 era el siguiente:

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	Total
Fianzas (Nota 8)	-	-	-	-	-	3.085	3.085
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8)	1.958	-	-	-	-	-	1.958
Otros activos financieros (Nota 8)	1.246	-	-	-	-	1.564	2.810
Efectivo y otros activos líquidos	10.341	-	-	-	-	-	10.341
	13.545	-	-	-	-	4.469	18.194

El desglose de los activos financieros por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2019 era el siguiente:

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Fianzas (Nota 8)	-	-	-	-	-	1.899	1.899
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8)	2.276	-	-	-	-	-	2.276
Otros activos financieros (Nota 8)	904	-	-	-	-	83	987
Efectivo y otros activos líquidos	5.783	-	-	-	-	-	5.783
	8.963	-	-	-	-	1.982	10.945

El desglose de los pasivos financieros por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2020 era el siguiente:

	Miles de euros						Total
	Pasivos financieros						
	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	
Deudas con entidades de crédito (Nota 10)	7.842	11.018	12.171	12.893	79.565	53.246	176.735
Derivados (Nota 10)	-	-	1.356	511	172	-	2.039
Fianzas (Nota 10)	-	-	-	-	-	3.020	3.020
Débitos y partidas pagar (Nota 10)	22.947	-	-	-	-	-	22.947
Subtotales	30.789	11.018	13.527	13.404	79.737	56.266	204.741
Intereses no devengados	3.156	2.962	2.741	2.510	1.852	1.518	14.739
Totales	33.945	13.980	16.268	15.914	81.589	57.784	219.480

El desglose de los pasivos financieros por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2019 era el siguiente:

	Miles de euros						Total
	Pasivos financieros						
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	
Deudas con entidades de crédito (Nota 10)	7.286	9.259	8.819	9.431	9.981	100.848	145.624
Derivados (Nota 10)	-	-	-	1.478	147	177	1.802
Fianzas (Nota 10)	-	-	-	-	-	1.911	1.911
Débitos y partidas pagar (Nota 10)	14.855	-	-	-	-	-	14.855
Subtotales	22.141	9.259	8.819	10.909	10.128	102.936	164.192
Intereses no devengados	3.058	2.860	2.656	2.475	2.273	16.174	29.496
Totales	25.199	12.119	11.475	13.384	12.401	119.110	193.688

8. Préstamos y partidas a cobrar

	Miles de euros	
	2020	2019
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo		
Depósitos constituidos a largo plazo	1.564	83
Fianzas constituidas a largo plazo	3.085	1.899
	4.469	1.982
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo		
Depósitos constituidos a corto plazo	1.246	604
Imposiciones a corto plazo	-	300
Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	1.770	2.235
Deudores varios.	188	41
Activos por impuesto corriente.	172	51
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.690	8.419
	5.066	11.650

a) Fianzas constituidas a largo plazo

Las fianzas no corrientes atienden a los desembolsos depositados en los organismos oficiales por las fianzas cobradas por los arrendatarios de inmuebles (Nota 10).

b) Depósitos e imposiciones a corto plazo

En este epígrafe se registran, fundamentalmente, depósitos a largo plazo en entidades financieras por importe de 2.242 miles de euros. Estos depósitos se han realizado por diferentes sociedades dependientes en concepto de cuenta de reserva del servicio de la deuda del préstamo se mantiene con entidades financieras (nota 10).

En el epígrafe de “imposiciones a corto plazo”, cuyo saldo a cierre del ejercicio 2019 ascendía a 300 miles de euros, atendía a una imposición a plazo fijo en una entidad financiera, la cual ha sido cancelada al vencimiento durante el ejercicio 2020.

c) Clientes

Dentro del epígrafe de clientes se registran las rentas devengadas por el arrendamiento de inmuebles, las cuales se registran considerando la linealización del periodo de arrendamiento (nota 4.11).

d) Depósitos

A cierre del ejercicio 2020 se encuentran formalizados varios depósitos a largo plazo en diferentes entidades financieras por importe de 1.564 miles de euros. Estos depósitos se han realizado en concepto de cuenta de reserva del servicio de la deuda de diferentes préstamos que la sociedad mantiene a fecha de cierre del ejercicio (nota 9).

e) Otros créditos con Administraciones Públicas

El saldo reflejado en otros créditos con las Administraciones Públicas atiende a las devoluciones correspondientes por el Impuesto sobre el valor Añadido (IVA), consecuencia de su devengo en las inversiones realizadas en el periodo.

Con la finalidad de mitigar el efecto de liquidez por tal financiación, durante el ejercicio 2020 se han obtenido préstamos con entidades de crédito por importe de 3.765 miles de euros, los cuales han sido cancelados a su vencimiento durante el ejercicio 2020 (2019: 1.700 miles de euros, los cuales estaban pendientes de pago a cierre del ejercicio).

9. Fondos Propios

Capital

El capital social de la Sociedad dominante al 31 de diciembre de 2020 asciende a 34.914 miles de euros (2019: 32.426 miles de euros), totalmente suscrito y desembolsado, el cual está compuesto por 34.913.902 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, que gozan todas de los mismos derechos.

Adicionalmente, existe una prima de emisión por importe de 215.740 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 (2019: 193.732 miles de euros).

Durante el ejercicio 2020 se han llevado a cabo diversos acuerdos de ampliación de capital social por parte de los Socios que han supuesto un incremento de capital social por importe de 2.488 miles de euros con una prima de emisión de 22.392 miles de euros. Todas ampliaciones han sido elevadas a público e inscritas en Registro Mercantil de acuerdo a la normativa.

Así mismo, durante el ejercicio 2020, los socios de la sociedad dominante han acordado una devolución de aportaciones por importe de 384 miles de euros con cargo a prima de emisión.

El socio mayoritario de la Sociedad dominante es Montelogistic Iberian Holding, S.L.U, sociedad que posee el 95% de la participación. El resto de participación corresponde a la sociedad Valfondo Inmuebles, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Otras aportaciones de socios

Durante el ejercicio 2019 se recibieron aportaciones de socio por importe de 33.440 euros, estando totalmente desembolsadas a cierre del ejercicio 2019.

Reservas

El detalle de las reservas es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Reservas de la sociedad dominante		
Reserva legal		-
Otras reservas	(13.295)	(7.732)
	(13.295)	(7.732)
Reservas en sociedades consolidadas		
Montepino Logística Romero, S.L.U.	1.657	1.199
Montepino Logística Ontina S.L.U.	2.764	1.998
Montepino Logística Industrial	1.541	840
Montepino Logística Fuentemar S.L.U.	4.677	2.061
Montepino Logística CLI1 S.L.U.	33.209	10.165
Montepino Logística Torija S.L.U.	27	79
Montepino Logística Toledo S.L.U.	6.912	4.383
Montepino Logística Cabanillas S.L.U.	779	45
Montepino Logística Marchamallo II S.L.U.	3.063	996
Montepino Logística Guadalajara II S.L.U.	2.807	712
Montepino Logística Guadalajara S.L.U.	6.779	5.892
Montepino Logística Sant Esteve S.L.U.	1.451	174
Montepino Logística Castellbisbal S.L.U.	1.792	(17)
Montepino Logística Castellbisbal II S.L.U.	568	-
Montepino Logística Barcelona S.L.U.	(19)	(3)
Montepino Logística Málaga S.L.U.	2.207	-
Montepino Logística Coslada 2 S.L.U.	-	-
Montepino Logística Marchamalo III S.L.U.	16	-
Montepino Logística San Fernando S.L.U.	-	-
Montepino Logística Illescas S.L.U.	-	-
	70.230	28.524
	56.935	20.792

Resultado del ejercicio correspondiente a la sociedad dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020 de la Sociedad dominante que se somete a la aprobación de la Junta General de Socios y la que fue aprobada para el ejercicio 2019, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
<u>Base de reparto</u>		
Pérdidas y ganancias	(11.148)	(5.576)
	(11.148)	(5.576)
<u>Aplicación</u>		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(11.148)	(5.576)
	(11.148)	(5.576)

Este resultado negativo es consecuencia fundamentalmente de la provisión a largo plazo registrada por la Sociedad dominante (Nota 11).

10. Débitos y partidas a pagar

	Miles de euros	
	2020	2019
Débitos y partidas a pagar a largo plazo		
Prestamos con entidades de crédito	168.893	138.338
Derivados	2.039	1.802
Fianzas (Nota 8)	3.020	1.911
	173.952	142.051
Débitos y partidas a pagar a corto plazo		
Préstamos con entidades de crédito	7.697	7.257
Intereses devengados no vencidos	145	29
Proveedores de inmovilizado	18.721	14.103
Acreedores	4.226	752
Pasivos por impuesto corriente	140	297
Otras deudas con Administraciones Públicas	610	83
	31.539	22.521

El importe en libros de otras cuentas a pagar son los mismos que sus valores razonables, debido a su naturaleza a corto plazo.

a) Deudas con entidades de crédito

A cierre del ejercicio 2020 existen préstamos concedidos por entidades financieras por un importe de principal dispuesto a cierre del ejercicio de 181.694 miles de euros (2019: 150.104 miles de euros). Estos préstamos tienen asociados unos costes de apertura por importe de 4.954 miles de euros (2019: 4.509 miles de euros), registrándose a coste amortizado y habiendo devengado e imputado como gasto financiero durante el ejercicio 2020, 968 miles de euros (2019: 931 miles de euros).

El detalle de los préstamos registrados a cierre del ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

2020	Miles de Euros		Vencimiento	t.i.	Fecha constitución	Miles de euros Capital pendiente		
	Principal	Disponible				No corriente	Corriente	Total
1	7.000	-	2025	2,25%	03/08/2018	5.414	625	6.039
2	9.000	900	2029	Euribor + 2%	07/08/2019	8.055	45	8.100
3	67.400	-	2025	Euribor + 1,8%	23/07/2018	60.478	2.565	63.043
4	9.000	-	2029	Euribor + 2,25%	28/05/2019	8.095	316	8.411
5	37.500	-	2026	Euribor + 2%	06/06/2019	36.586	914	37.500
6	24.000	-	2025	2,39%	28/12/2018	22.315	1.020	23.335
7	2.235	-	2021	Euribor + 3,70%	09/01/2019	-	2.235	2.235
8	3.750	-	2029	Euribor + 2,39%	13/02/2018	2.865	349	3.214
9	5.243	-	2026	2,75% min	27/10/2017	3.386	393	3.779
10	7.043	200	2032	2,75% min	26/08/2017	5.285	251	5.536
11	14.000	8.692	2027	Euribor + 2%	20/03/2020	5.308	-	5.308
12	3.400	310	2037	Euribor + 1,75%	08/04/2020	3.090	-	3.090
13	4.108	3.608	2038	Euribor + 2,40%	05/11/2020	500	-	500
14	5.500	4.086	2027	Euribor + 2,50%	16/11/2020	1.414	-	1.414
15	15.000	4.810	2025	Euribor + 2,25%	28/12/2020	10.190	-	10.190
		22.606						
					Principal	172.981	8.713	181.694
					Costes de apertura	(4.088)	(866)	(4.954)
					Depósitos a cuenta	-	(150)	(150)
						168.893	7.697	176.590

2019	Miles de Euros		Vencimiento	t.i.	Fecha constitución	Miles de euros Capital pendiente		
	Principal	Disponible				No corriente	Corriente	Total
1	7.000	-	2025	2,25%	03/08/2018	6.039	611	6.650
2	9.000	6.000	2029	Euribor + 2%	07/08/2019	3.000	-	3.000
3	1.700	-	2020	1%	07/08/2019	-	1.700	1.700
4	65.000	3.700	2025	Euribor + 2%	23/07/2018	57.597	3.703	61.300
5	9.000	-	2029	Euribor + 2,25%	28/05/2019	8.135	550	8.685
6	33.500	2.079	2026	Euribor + 2%	06/06/2019	31.421	-	31.421
7	24.000	-	2025	2,39%	28/12/2018	23.335	600	23.935
8	2.235	-	2021	3,70%	09/01/2019	2.235	-	2.235
9	3.750	-	2029	Euribor + 2,39%	13/02/2018	3.214	341	3.555
10	5.243	-	2026	2,75% (min)	27/10/2017	3.779	383	4.162
11	4.550	-	2032	3,29% (min)	26/08/2017	3.668	282	3.950
		11.779						
					Principal	142.424	8.170	150.594
					Costes de apertura	(3.701)	(808)	(4.509)
					Depósitos a cuenta	(385)	(105)	(490)
						138.338	7.257	145.595

Tal y como se indica en la Nota 6, todos estos préstamos están avalados con activos inmobiliarios.

Estos préstamos han devengado unos intereses durante el ejercicio 2020 por importe de 3.371 miles de euros (2019: 2.098 miles de euros), habiéndose capitalizado 53 miles de euros como mayor valor de inversiones inmobiliarias (2019: 292 miles de euros) (Nota 6). Los intereses devengados no vencidos a cierre del ejercicio 2020 ascienden a 145 miles de euros (2019: 29 miles de euros).

Los préstamos número 3,4 y número 8 del ejercicio 2020 (4,6 y 9 del ejercicio 2019) tienen asociado un instrumento de cobertura de tipo de interés, con una valoración negativa de 2.039 miles de euros (2019: 1.802 miles de euros), habiéndose registrado el impacto neto fiscal en el patrimonio neto como ajustes por cambio de valor.

b) Periodo medio de pago a proveedores

De acuerdo con lo establecido en la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y en relación a la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales sobre aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales calculado en base a lo establecido en la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la información relativa a los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

	Días	
	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores	41	58
Ratio de operaciones pagadas	38	61
Ratio de operaciones pendientes de pago	48	35

	Miles de euros	
	2020	2019
Total de pagos realizados	6.577	4.274
Total pagos pendientes	2.447	126

11. Provisiones

El detalle de las provisiones es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
- Provisiones no corrientes	22.359	12.183
- Provisiones corrientes	-	8
	22.359	12.191

El detalle y movimiento de tales provisiones ha sido el siguiente:

	Miles de Euros						
Sociedad	Saldo al 01.01.19	Dotación	Aplicación	Saldo al 31.12.19	Dotación	Aplicación	Saldo al 31.12.20
Comisión de rentabilidad	7.067	5.116	-	12.183	10.176	-	22.359
Otras	7	1	-	8	-	(8)	-
	7.074	5.117	-	12.191	10.176	(8)	22.359

El origen de tal provisión por comisión de rentabilidad atiende a una comisión devengada por Valfondo Gestión, S.L.U. (Nota 17), en concepto de comisión de rentabilidad como contraprestación al retorno generado en virtud del "Investment management agreement" de fecha 27 de octubre de 2017. Esta comisión de rentabilidad se calcula tomando en consideración un porcentaje sobre las ganancias generadas hasta la fecha.

12. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Activos por impuestos diferidos:		
- Créditos por bases imponibles negativas	2.528	960
- Diferencias temporarias	509	445
	3.037	1.405
Pasivos por impuestos diferidos:		
- Ajuste de consolidación (valoración VR inversiones inmobiliarias)	(49.512)	(23.953)
	(49.512)	(23.953)
Impuestos diferidos	(46.475)	(22.548)

El movimiento durante el ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos ha sido como sigue:

	Miles de euros		
Activos por impuestos diferidos	Créditos fiscales	Derivados	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2018	590	239	829
Cargo (abono) a cuenta de p. y g.	370	-	370
Cargo (abono) a patrimonio neto	-	206	206
Saldo a 31 de diciembre de 2019	960	445	1.405
Cargo (abono) a cuenta de p. y g.	1.568	-	1.568
Cargo (abono) a patrimonio neto	-	64	64
Saldo a 31 de diciembre de 2020	2.528	509	3.037

Respecto a los créditos fiscales, a cierre del ejercicio 2020 se encuentran registradas la totalidad de las bases imponibles negativas generadas por el Grupo salvo las generadas por la sociedad dominante, cuyo importe total acumulado de bases imponibles negativas no activadas asciende 2.106 miles de euros (cuota 526 miles de euros). Los administradores de la Sociedad dominante consideran probable la obtención de beneficios futuros suficientes que permitan la aplicación de los activos fiscales diferidos registrados al 31 de diciembre de 2020 así como su recuperabilidad en el plazo de 10 años. El registro de tales activos diferidos se ha basado en el plan de negocio de la dirección en base a sus mejores estimaciones.

	Miles de euros	
<u>Pasivos por impuestos diferidos</u>	<u>Variación valor razonable</u>	<u>Total</u>
Saldo a 31 de diciembre de 2018	(9.724)	(9.724)
Cargo (abono) a cuenta de p. y g.	(14.229)	(14.229)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	(23.953)	(23.953)
Cargo (abono) a cuenta de p. y g.	(25.559)	(25.559)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	(49.512)	(49.512)

Los pasivos por impuesto diferido corresponden, íntegramente, a la diferencia entre el valor contable de las inversiones inmobiliarias valoradas a mercado (base NIIF) y su valor fiscal (valorado a coste de adquisición, neto de amortización y deterioros del valor que hubieran sido deducibles). Recoge el importe de los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias del Grupo, que se devengarían en caso de transmisión de dichos activos al valor razonable al cual se encuentran registrados, utilizando para ello la tasa efectiva que sería de aplicación.

13. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a los ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes por alquileres derivados de la actividad patrimonial del Grupo, que se centra íntegramente en el mercado nacional.

Los ingresos del ejercicio 2020 han ascendido a 17.280 miles de euros (2019: 13.819 miles de euros) los cuales incluyen, por una parte, los ingresos devengados durante el periodo de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato (Nota 4.12) por importe de 3.319 miles de euros (2019: 5.981 euros) y, por otra parte, las propias rentas ya facturadas por importe de 13.109 miles de euros (2019: 7.241 miles de euros). Adicionalmente, se registra como cifra de negocios las refacturaciones a los arrendatarios de costes generales de los inmuebles, cuyo importe en el ejercicio 2020 ha ascendido a 852 miles de euros (2019: 597 miles de euros).

b) Otros gastos de explotación

	Miles de euros	
	2020	2019
Servicios exteriores	(6.604)	(4.010)
Tributos	(726)	(461)
	(7.330)	(4.471)

Dentro de la línea de “Servicios exteriores” se incluye fundamentalmente los servicios prestados por otras partes vinculadas por importe de 4.671 miles de euros (2019: 3.039 miles de euros) (nota 17).

c) Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias

Tal y como se indica en la nota 6, se ha registrado un ingreso por importe de 92.593 miles de euros (2019: 49.703 miles de euros) como consecuencia de la diferencia entre el valor razonable de los inmuebles inmobiliarios y el coste, apoyado en tasaciones obtenidas por un experto independiente (nota 6).

d) Gastos de personal

Durante el ejercicio 2020 y 2019 el Grupo no ha tenido personal propio, siendo la gestión realizada por Valfondo Gestión, S.LU. (nota 17).

Otros resultados

Dentro del epígrafe de otros resultados se incluye fundamentalmente la dotación por la comisión de rentabilidad por importe de 10.176 miles de euros (2019: 5.116 miles de euros) (Nota 11).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 se han producido gastos excepcionales por importe de 2.400 miles de euros (2019: 780 miles de euros) como consecuencia de incumplimientos en los plazos de entrega de una nave arrendada de acuerdo a las condiciones establecidas según contrato.

14. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre beneficios al 31 de diciembre de 2020 era la siguiente:

	Miles de euros	
	Aumentos	Disminuciones
		Cuenta de pérdidas y ganancias
		Total
Resultado contable después de impuestos		61.203
Impuesto sobre sociedades		24.062
		85.265
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales		
- Ajustes por valoración a VR de las inversiones inmobiliarias	-	(92.593)
-Ajuste por amortización fiscal	-	(9.556)
- Provisión	10.177	-
Base imponible (resultado fiscal)		(6.707)

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre beneficios al 31 de diciembre de 2019 era la siguiente:

	Miles de euros	
	Aumentos	Disminuciones
		Cuenta de pérdidas y ganancias
		Total
Resultado contable después de impuestos		36.154
Impuesto sobre sociedades		14.126
		50.280
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales		
- Ajustes por valoración a VR de las inversiones inmobiliarias	-	(49.703)
-Ajuste por amortización fiscal	-	(7.213)
- Provisión	5.116	-
Base imponible (resultado fiscal)		(1.520)

Las diferencias temporales por provisión atienden a la provisión por comisión de rentabilidad registrada en el ejercicio 2020 (Nota 11). Respecto al resto de las diferencias temporales estas se deben, por una parte, a la diferencia registrada por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias (Nota 6) y, por otra parte, a la amortización registrada a nivel fiscal y eliminada a nivel de consolidación.

El impuesto sobre sociedades corriente es el resultado de aplicar el 25% sobre las bases imponibles fiscales de aquellas sociedades que han obtenido base imponible positiva. Por otra parte, se ha procedido a la activación de créditos fiscales por importe 1.573 euros en todas las sociedades que han obtenido base imponible negativa, salvo en la sociedad matriz (2019: 370 miles de euros euros).

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se compone de:

	Miles de euros	
	2020	2019
Impuesto corriente	(138)	(297)
Impuesto diferido	<u>(23.924)</u>	<u>(13.829)</u>
	<u>(24.062)</u>	<u>(14.126)</u>

A 31 de diciembre de 2020 el Grupo tiene activadas bases imponibles negativas generadas por importe de 10.132 miles de euros (2019: 3.839 miles de euros), esto es, la totalidad de las bases imponibles negativas salvo las generadas por la sociedad matriz, la cual tiene bases imponibles negativas sin activar por importe de 2.106 miles de euros (2019: 1.135 miles de euros). Asimismo, no se ha registrado activo por impuesto diferido por importe de 5.590 miles de euros en concepto de la diferencia temporal consecuencia de la provisión de rentabilidad (nota 11).

El Grupo tiene abiertos a de inspección por las autoridades fiscales todos los ejercicios desde su constitución en el ejercicio 2017 (ver Nota 1).

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 Administradores de la Sociedad no esperan que se deriven pasivos adicionales de importancia como consecuencia de eventuales inspecciones de los ejercicios abiertos.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las Cuentas Anuales consolidadas.

15. Resultado financiero

	Miles de euros	
	2020	2019
Ingresos financieros:		
- De terceros	1	155
	1	155
Gastos financieros:		
- Gastos financieros por intereses de préstamos (Nota 10)	(3.371)	(2.062)
- Gastos de apertura de préstamos (Nota 10)	(968)	(931)
- Otros gastos financieros	(27)	(36)
	(4.366)	(3.029)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	(20)	-
Resultado financiero	(4.385)	(2.874)

16. Retribución a los administradores y Alta Dirección

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración no han realizado con la Sociedad dominante ni con Sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado. En el ejercicio 2019 tampoco.

Durante los ejercicios 2020 y 2019, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han devengado ni percibido remuneración alguna en concepto de sueldos y salarios ni en concepto de otras remuneraciones.

Durante los ejercicios 2020 y 2019, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

No se han realizado anticipos o créditos de los miembros del Consejo de Administración durante el Ejercicio. Tampoco se han satisfecho, total o parcialmente, primas de seguro de responsabilidad civil de los administradores. En el ejercicio anterior tampoco.

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019 hay 5 consejeros no empleados, todos ellos hombres.

Retribución a la Alta Dirección

La Sociedad considera que no existe personal de alta dirección adicional ya que las funciones propias de la alta dirección son realizadas por los miembros del Consejo de Administración.

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad dominante, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad dominante han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

En relación con los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, durante el ejercicio 2020, sociedades vinculadas a 2 de los administradores han llevado a cabo operaciones con sociedades del Grupo Montepino, como consecuencia de ello, tales administradores se han abstenido y ausentado de la correspondiente votación en reunión del Consejo de Administración.

17. Otras operaciones con otras partes vinculadas

El desglose por sociedades de las transacciones realizadas, así como los saldos a cierre del ejercicio con partes vinculadas es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Transacciones:		
Compras de inversiones inmobiliarias y servicios de gestión de obra (nota 6)		
Socios:		
- Valfondo Inmuebles, S.L.	3.581	29.192
Otras partes vinculadas:		
- Valfondo Gestión, S.L.U.	1.879	2.670
Recepción de servicios (otras partes vinculadas):		
- Valfondo Gestión, S.L.U. (Nota 13.b)	4.671	2.148
	10.131	34.010
	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldos a pagar:		
Socios:		
-Valfondo Inmuebles, S.L.	(99)	(3.367)
Otras partes vinculadas:		
-Valfondo Gestión, S.L.U.	(3.117)	(1.570)
-Valfondo Desarrollos Tecnicos, S.L.U.	41	-
	(3.175)	(4.937)

Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 se ha devengado con Valfondo Gestión, S.L.U. una comisión de rentabilidad por importe de 10.176 miles de euros, siendo el importe total de la provisión a cierre del ejercicio 2020 de 22.359 miles de euros (2019: 12.183 miles de euros) (Nota 11).

Estas transacciones se han realizado a valor razonable.

La recepción de servicios por parte de Valfondo Gestión, S.L.U. son devengados en concepto de asset management en virtud del “Investment management agreement” de fecha 27 de octubre de 2017 por el cual, dicha compañía desempeña labores de dirección, gerencia, gestión administrativa, relación con clientes y seguimiento de proyectos principalmente.

Aunque no existe relación accionarial con la Sociedad, se considera parte vinculada según NIC 24 al tratarse de la sociedad gestora que influye en las decisiones operativas, de negocio y de gestión, compartiendo algún consejero o directivo con la Sociedad.

18. Información sobre medio ambiente

Durante el ejercicio 2020 y 2019 se han obtenido certificaciones LEED que acreditan el cumplimiento de los edificios con los estándares de ecoeficiencia y sostenibilidad requeridos. Estas certificaciones se obtienen como consecuencia de la utilización de materiales en las diversas promociones ejecutadas que cumplen con creces los estándares de calidad exigidos.

19. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio no se ha producido ningún acontecimiento adicional a los indicados en la nota 2.5, que pudiera afectar de forma significativas a las presentes cuentas anuales consolidadas.

20. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2020 y 2019 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y por otras sociedades de la red PwC han sido los siguientes:

<u>Conceptos</u>	<u>Miles de euros</u>		
	<u>PwC</u>	<u>Otras sociedades de la red PwC</u>	<u>Total</u>
Servicios de auditoría	48		48
Otros servicios de verificación	12		12
Asesoramiento fiscal	-	49	49
Otros servicios permitidos	-	200	200
Total	60	249	309

<u>Conceptos</u>	<u>Miles de euros</u>		
	<u>PwC</u>	<u>Otras sociedades de la red PwC</u>	<u>Total</u>
Servicios de auditoría	42	-	42
Otros servicios de verificación	8	-	8
Asesoramiento fiscal	-	59	59
Total	50	59	109

Respecto a otros servicios permitidos en 2020, estos serán finalmente asumidos por los socios de la sociedad dominante.

21. Otras cuestiones

Por otra parte, desde diciembre de 2019, la COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha desde China a otros países, incluyendo España. Este evento ha afectado de forma significativa a la actividad económica a nivel mundial y, como consecuencia de lo anterior, con fecha 14 de marzo de 2020 se publicó en España el Real Decreto 463/2020, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de crisis sanitaria generada, entrando en vigor el mismo día de su publicación, la cual ha sido prorrogada en sucesivos decretos aprobados por el Gobierno, siendo el último el Real Decreto 926/2020 aprobado el 25 de octubre de 2020 que fija una prórroga del Estado de Alarma hasta el 9 de mayo de 2021.

Por la tipología de inmuebles y categorías de los arrendatarios, no se esperan impactos significativos como consecuencia de tal situación.

ANEXO I. SOCIEDADES DEPENDIENTES INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN DEL EJERCICIO 2020 Y 2019

2020	Actividad	Miles de Euros							
		Miles de Euros Coste	Sociedad titular de la participación	Fecha constit	% control	Capital	Prima de emisión	Otras aportaciones de fondos	Resultado del período
Montepino Logística CLI 1, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	35.588	Montepino Logística, S.L.	23/10/2017	100%	1.713	15.394	18.481	111 *
Montepino Logística Fuentemar, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	7.656	Montepino Logística, S.L.	23/10/2017	100%	1.013	6.503	140	(172)
Montepino Logística Torija, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	5.571	Montepino Logística, S.L.	24/11/2017	100%	292	2.632	2.647	(203)
Montepino Logística Toledo, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	22.331	Montepino Logística, S.L.	27/12/2017	100%	135	1.191	21.004	(383) *
Montepino Logística Romero, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	2.174	Montepino Logística, S.L.	03/07/2018	100%	81	699	1.395	11
Montepino Logística Industria, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	3.408	Montepino Logística, S.L.	12/04/2018	100%	303	2.695	410	30
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	31.748	Montepino Logística, S.L.	03/07/2018	100%	15	105	31.629	(325)
Montepino Logística Marchamalo 2, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	38.878	Montepino Logística, S.L.	03/07/2018	100%	27	219	38.631	(385)
Montepino Logística Ontina, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	5.632	Montepino Logística, S.L.	03/07/2018	100%	532	4.765	335	103
Montepino Logística Barcelona, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	3.306	Montepino Logística, S.L.	03/07/2018	100%	3	-	3.303	(46)
Montepino Logística Cabanillas, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	9.548	Montepino Logística, S.L.	31/05/2018	100%	3	-	9.545	(143)
Montepino Logística Guadalajara, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	45.370	Montepino Logística, S.L.	27/03/2018	100%	1.353	12.145	31.872	(2.259) *
Montepino Logística Sant Esteve – CanSerra, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	6.187	Montepino Logística, S.L.	29/10/2018	100%	3	-	6.184	(93)
Montepino Logística Castellbisbal, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	8.273	Montepino Logística, S.L.	10/10/2018	100%	3	-	8.270	(78)
Montepino Logística Coslada 2, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	3.263	Montepino Logística, S.L.	13/11/2019	100%	3	-	3.260	(63)
Montepino Logística Castellbisbal 2, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	7.793	Montepino Logística, S.L.	07/08/2019	100%	3	-	7.790	(147)
Montepino Logística Málaga S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	22.053	Montepino Logística, S.L.	07/08/2019	100%	3	-	22.050	(320) *
Montepino Logística Marchamalo III, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	15.228	Montepino Logística, S.L.	24/10/2019	100%	3	-	15.225	(182)
Montepino Logística San Fernando, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	4.488	Montepino Logística, S.L.	20/01/2020	100%	3	-	4.485	(65)
Montepino Logística Illescas, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	18	Montepino Logística, S.L.	20/01/2020	100%	3	-	15	(15)

* Cifras auditadas por PwC

2019	Actividad	Miles de Euros	Sociedad titular de la participación	Fecha constit	% control	Miles de Euros			
		Coste				Capital	Prima de emisión	Otras aportaciones de fondos	Resultado del periodo
Montepino Logística CLI 1, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	39.188	Montepino Logística, S.L.	23/10/2017	100%	1.713	15.394	22.081	814 *
Montepino Logística Fuentesmar, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	7.956	Montepino Logística, S.L.	23/10/2017	100%	1.013	6.503	440	136
Montepino Logística Torija, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	4.437	Montepino Logística, S.L.	24/11/2017	100%	292	2.632	1.513	(136)
Montepino Logística Toledo, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	22.331	Montepino Logística, S.L.	27/12/2017	100%	135	1.191	21.004	(171) *
Montepino Logística Romero, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	1.589	Montepino Logística, S.L.	03/07/2018	100%	81	699	810	64
Montepino Logística Industria, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	3.408	Montepino Logística, S.L.	12/04/2018	100%	303	2.695	410	32
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	30.098	Montepino Logística, S.L.	03/07/2018	100%	15	105	29.979	(268)
Montepino Logística Marchamalo 2, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	32.449	Montepino Logística, S.L.	03/07/2018	100%	27	219	32.203	(269)
Montepino Logística Ontina, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	5.482	Montepino Logística, S.L.	03/07/2018	100%	532	4.765	185	218
Montepino Logística Barcelona, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	36	Montepino Logística, S.L.	03/07/2018	100%	3	-	33.000	(15)
Montepino Logística Cabanillas, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	9.748	Montepino Logística, S.L.	31/05/2018	100%	3	-	9.745	(159)
Montepino Logística Guadalajara, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	41.270	Montepino Logística, S.L.	27/03/2018	100%	1.353	12.145	27.772	(976) *
Montepino Logística Sant Esteve - CanSerra, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	4.074	Montepino Logística, S.L.	29/10/2018	100%	3	-	4.071	(55)
Montepino Logística Castellbisbal, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	8.353	Montepino Logística, S.L.	10/10/2018	100%	3	-	8.350	(80)
Montepino Logística Coslada 2, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	3.763	Montepino Logística, S.L.	13/11/2019	100%	3	-	3.760	(9)
Montepino Logística Castellbisbal 2, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	8.673	Montepino Logística, S.L.	07/08/2019	100%	3	-	8.670	(41)
Montepino Logística Málaga S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	20.413	Montepino Logística, S.L.	07/08/2019	100%	3	-	20.410	(41)
Montepino Logística Marchamalo III, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	13.598	Montepino Logística, S.L.	24/10/2019	100%	3	-	13.594	(26)
Montepino Logística CLI 1, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	39.188	Montepino Logística, S.L.	23/10/2017	100%	1.713	15.394	22.081	814 *
Montepino Logística Fuentesmar, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	7.956	Montepino Logística, S.L.	23/10/2017	100%	1.013	6.503	440	136
Montepino Logística Torija, S.L.U. Calle San Clemente, nº 26, Zaragoza	Inmobiliaria	4.437	Montepino Logística, S.L.	24/11/2017	100%	292	2.632	1.513	(136)

* Cifras auditadas por PwC

MONTEPINO LOGÍSTICA, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

En cumplimiento de la normativa vigente, se presenta este informe de gestión referido al ejercicio 2020, cuyo contenido sigue las indicaciones del artículo 262 de la Ley de Sociedades de Capital.

Escenario macroeconómico

La pandemia provocada por el virus Covid-19 ha supuesto un shock sin precedentes en la economía mundial.

En Europa, la rápida expansión de la segunda ola de la pandemia ha frenado la senda de recuperación iniciada, provocando una caída del PIB del área euro de un 6,8% en 2020.

España se ha visto especialmente afectada por la pandemia. Diversos factores como la exposición al sector turístico, el menor tamaño medio de las empresas o la elevada temporalidad del mercado laboral, explican que la economía española haya sufrido una contracción del PIB del 11%, una de las mayores caídas entre los países desarrollados. El impacto sobre el mercado laboral, a pesar de que verse suavizado gracias a los ERTE, ha llevado la tasa de paro al 16,13%, siendo especialmente relevante en el sector servicios.

No obstante, el impacto económico de la pandemia está siendo muy desigual en los distintos sectores de la economía.

La actividad en el mercado logístico se ha visto fuertemente acelerada por la situación generada por el Covid-19, impulsando la tendencia alcista en la que ya se encontraba inmersa el sector.

Situación del Grupo

La trayectoria económica del Grupo durante el ejercicio 2020 ha sido excelente, centrándose en el crecimiento mediante la ampliación y la revalorización de sus activos en cartera, consolidando los proyectos iniciados en los años anteriores e iniciando nuevos proyectos.

A 31 de diciembre de 2020 el grupo cuenta con 19 proyectos, de los cuales 10 han generado rentas monetarias en el ejercicio 2020.

A continuación, se detallan las principales magnitudes del grupo al cierre del ejercicio, así como su evolución respecto al ejercicio 2019:

- El volumen de activo gestionado por el grupo alcanza la cifra de 678,1 millones de euros a 31 de diciembre de 2020, lo que representa un incremento del 31,4% respecto a los 515,9 millones de euros al cierre de 2019.
- El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se ha incrementado en 159,8 millones de euros hasta alcanzar la cifra de 654,9 millones de euros. El importe registrado en la cuenta de resultados del ejercicio 2020 por variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 92,6 millones de euros.
- El importe neto de la cifra de negocio del grupo durante el ejercicio ha ascendido a 17,3 millones de euros, un 25% superior al ejercicio anterior.
- El grupo ha obtenido un resultado global consolidado después de impuestos de 61 millones de euros, un 71,85% superior al alcanzado en el ejercicio precedente.
- El grupo cuenta con un patrimonio neto de 400,7 millones de euros, un 27,1% superior al del ejercicio 2019, lo que sitúa su coeficiente de solvencia en el 59,1%

El grupo cuenta con una situación financiera sólida que le permitirá atender sus compromisos futuros. Las financiaciones bancarias concedidas con disposiciones pendientes, así como financiaciones en curso (algunas ya formalizadas durante el primer trimestre de 2021) permitirán al grupo atender las obligaciones en el corto plazo derivadas de la estrategia de fuerte crecimiento mantenida.

Contexto y perspectivas futuras

Los próximos años vendrán marcados por la intensidad y duración de la recuperación económica a medida que se solventa la crisis sanitaria y el impacto del programa Next Generation EU (NGEU) se hace visible. Se espera un crecimiento muy fuerte en 2021 y 2022 y una aproximación al crecimiento potencial en el 2023. El consumo y la inversión serán los motores de esta recuperación, apoyados por un sector exterior favorable gracias a la mejora paulatina del turismo.

La demanda interna será el principal pilar de la recuperación, gracias al fuerte impulso en el consumo y en la inversión. La implantación del programa NGEU junto a una evolución favorable de la pandemia, gracias al avance del plan de vacunación, hará posible un levantamiento de las medidas de contención a partir del segundo trimestre. Todo ello generaría una caída de la incertidumbre de los hogares y empresas, permitiéndoles tomar las decisiones pospuestas por la crisis sanitaria de consumo e inversión.

Se prevé un freno en la recuperación del empleo en los primeros trimestres de 2021, continuando con la tendencia observada en los últimos meses del 2020, si descontamos los asalariados en ERTE y los autónomos en cese de actividad. No obstante, se espera que la mejora de la actividad de la segunda mitad del 2021 permita recuperar de manera más intensa la senda de mejora en el empleo.

Se espera que el déficit público se mantenga por encima del -3% durante los próximos años, recogiendo el fuerte impacto que ha supuesto la crisis sanitaria en las cuentas públicas

En este entorno, el grupo va a seguir centrando su actividad en la promoción y alquiler de espacios logísticos con un ambicioso plan de crecimiento que le permitirá seguir como referente a escala nacional, manteniendo la competitividad, eficacia y calidad que le caracterizan.

El fuerte crecimiento del comercio electrónico y de la actividad logística plantean un escenario con gran demanda por parte de los operadores que, conjuntamente con la escasez de plataformas logísticas disponibles que se adapten a sus necesidades actuales, se alinea con la estrategia de crecimiento del grupo.

Gestión del riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. 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 la rentabilidad financiera de las Sociedades.

El grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y la disponibilidad de financiación para atender sus compromisos.

El grupo gestiona el riesgo de interés derivado de las operaciones de financiación a tipo de interés variable mediante la contratación de coberturas.

Sostenibilidad

En 2020 el grupo ha continuado avanzando en la integración de la sostenibilidad en la gestión y en su cartera de activos, contando todos ellos con certificación leed.

Adicionalmente se continua la colaboración con la UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA mediante la firma de convenios para para el estudio de la sostenibilidad ambiental de plataformas logísticas.

Otras cuestiones

El grupo no dispone de personal propio por lo que no existen aspectos significativos en este sentido.

El periodo medio de pago a proveedores se sitúa en 41 días.

Durante el ejercicio 2020 no se ha llevado a cabo ninguna actividad en materia de I+D.

Durante el ejercicio la Sociedad dominante, por si misma o por cuenta de un tercero, no ha adquirido ni realizado ningún tipo de negocio con participaciones propias. Ninguna empresa del grupo tiene participaciones de autocartera.

Acontecimientos posteriores al cierre

Entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se ha producido ningún hecho posterior significativo digno de mención, adicional a lo indicado.

MONTEPINO LOGÍSTICA, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El Consejo de Administración de Montepino Logística, S.L., en fecha 29 de marzo 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

- a) Balance consolidado al cierre del ejercicio 2020.
- b) Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2020.
- c) Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio 2020.
- d) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2020.
- e) Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2020
- f) Memoria consolidada del ejercicio 2020.
- g) Informe de gestión consolidado del ejercicio 2020.

FIRMANTES

D. Antonio Roncero Villarroya
Presidente del Consejo

FIRMA

D. Juan José Vera Vera
Consejero

FIRMA

D. Juan José Vera Villamayor
Consejero

FIRMA

D. Jean Baptiste Blanchy
Consejero

FIRMA

D. Antonio Simontalero Santurino
Consejero y Secretario del Consejo

FIRMA
