



FIDALIA, S.M.E., S.A.U.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019 JUNTO CON EL
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR
UN AUDITOR INDEPENDIENTE

FIDALIA, S.M.E., S.A.U.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes
al ejercicio 2019 junto al Informe de Auditoría de
Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019:

Balances al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2019 y 2018

Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018

Memoria del ejercicio 2019

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019

FIDALIA, S.M.E., S.A.U.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor
Independiente

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

Al Accionista Único de **Fidalia, S.M.E., S.A.U.**:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **Fidalia, S.M.E., S.A.U.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales 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	Respuesta de auditoría
<i>Riesgo en relación con la valoración de inversiones inmobiliarias</i>	
De acuerdo con lo comentado en la nota 7 de la memoria, la sociedad posee inversiones inmobiliarias por importe de 38.989 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.	Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría: <ul style="list-style-type: none">- Obtención del valor razonable del inmueble realizado por la sociedad.
La norma de valoración del deterioro se describe en la nota 4.3 de la memoria.	<ul style="list-style-type: none">- Evaluamos la racionalidad del método de determinación del valor recuperable; efectuamos comprobaciones de datos base para su estimación.
Dado que determinar el nivel de deterioro y cualquier posible reversión implica la realización por la sociedad de estimaciones y valoraciones, identificamos este punto como aspecto más relevante de la auditoría.	<ul style="list-style-type: none">- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida en la memoria, en relación con la valoración de las inversiones inmobiliarias.

Otra información: Informe de gestión

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

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, 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 con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la Entidad 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 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 concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales 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.

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC S1273)



"Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/12565 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España."

Carlos de Corral Gargallo (ROAC 09.902)
Socio - Auditor de Cuentas

26 de mayo de 2020



BDO AUDITORES, S.L.P

2020 Núm. 01/20/12565

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: Z9JR462JBXXFTMMRDWG21J2GGQ3C

Verificable en <https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp>



FIDALIA S.M.E., S.A.U.

Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2019

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE FIDALIA S.M.E., S.A.U.

Nota	Concepto	Página
	<u>Balance de situación</u>	
	<u>Cuenta de pérdidas y ganancias</u>	
	<u>Estado de ingresos y gastos reconocidos</u>	
	<u>Estado total de cambios en el patrimonio neto</u>	
	<u>Estado de Flujos de Efectivo</u>	
	<u>Memoria</u>	
1	Información general	1
2	Bases de presentación	1
3	Distribución/Aplicación de resultados	3
4	Normas de registro y valoración	
	4.1 Inmovilizado material	4
	4.2 Inversiones inmobiliarias	5
	4.3 Inmovilizado intangible	6
	4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros	7
	4.5 Arrendamientos	8
	4.6 Instrumentos financieros	8
	4.7 Efectivo y activos líquidos equivalentes	10
	4.8 Provisiones y contingencias	10
	4.9 Impuesto sobre beneficios	11
	4.10 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes	12
	4.11 Ingresos y gastos	13
	4.12 Transacciones entre partes vinculadas	13
	4.13 Medioambiente	14
5	Inmovilizado intangible	14
6	Inmovilizado material	14
7	Inversiones Inmobiliarias	14
8	Arrendamientos operativos	16
9	Política y gestión de riesgos	17
10	Activos financieros	18
11	Pasivos financieros	19
12	Efectivo y activos líquidos equivalentes	20
13	Fondos propios	20
14	Situación fiscal	21
15	Ingresos y gastos	25
16	Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección	27
17	Operaciones con partes vinculadas	28
18	Remuneración Auditores	31
19	Aplazamientos de pago efectuados a proveedores (ley 15/2010, 5 de Julio)	31
20	Información sobre el medio ambiente	31
21	Otra información	31
22	Hechos posteriores	32



FIDALIA S.M.E., S.A.U.

**BALANCE DE SITUACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresados en euros)**

ACTIVO	NOTA	31.12.19	31.12.18
ACTIVO NO CORRIENTE		41.866.886	41.040.117
Inmovilizado intangible		2.451.756	2.513.334
Cesión para explotación Centro Comercial	5	2.451.756	2.513.334
Inmovilizado material en curso	6	132.166	
Construcciones en curso		132.166	
Inversiones inmobiliarias		38.988.580	38.372.284
Terrenos	7	23.448.572	23.448.572
Construcciones	7	15.540.008	14.923.712
Inversiones financieras a largo plazo		116.892	115.989
Créditos a terceros	10	116.892	115.989
Activos por impuesto diferido	14	177.492	38.510
ACTIVO CORRIENTE		6.848.663	6.418.795
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		27.689	521.700
Clientes	10	26.504	521.265
Otros deudores	10	1.185	435
Periodificaciones a corto plazo		9.467	11.761
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		6.811.507	5.885.334
Tesorería	12	6.811.507	5.885.334
TOTAL ACTIVO		48.715.549	47.458.912



FIDALIA S.M.E., S.A.U.

**BALANCE DE SITUACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresados en euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA	31.12.19	31.12.18
PATRIMONIO NETO		47.808.217	46.417.442
Fondos propios		47.808.217	46.417.442
Capital		29.294.573	29.294.573
Capital escriturado	13	29.294.573	29.294.573
Reservas		17.040.438	6.918.696
Reserva Legal		2.341.410	1.320.993
Otras reservas		14.699.028	5.597.703
Resultado del ejercicio	3	1.473.206	10.204.173
PASIVO NO CORRIENTE		113.799	159.915
Provisiones a largo plazo	11		2.565
Deudas a largo plazo		113.799	157.350
Otros pasivos financieros	11	113.799	157.350
PASIVO CORRIENTE		793.533	881.555
Deudas a corto plazo		521	6
Deudas con entidades de crédito			
Otros pasivos financieros	11	521	6
Deudas con empresas del grupo	11	654.869	581.197
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		138.143	300.352
Acreedores varios	11	138.143	300.352
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		48.715.549	47.458.912

La Memoria adjunta forma parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio 2019



FIDALIA S.M.E., S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresados en euros)

	Nota	31.12.19	31.12.18
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	15.a	3.528.338	19.876.911
Prestación de servicios		3.528.338	3.571.911
Venta de terrenos		0	16.305.000
Aprovisionamientos	15.b	(42.908)	(4.175.632)
Otros gastos de explotación		(2.103.350)	(2.271.953)
Servicios exteriores	15.c	(1.604.751)	(1.521.307)
Tributos	15.c	(485.699)	(651.498)
Pérdidas por deterioro op. comerciales	15.c	(12.900)	(99.148)
Amortización del inmovilizado		(445.282)	(470.370)
Inmovilizado intangible	5	(61.578)	(86.666)
Inversiones inmobiliarias	7	(383.704)	(383.704)
Deterioro y resultados enajenación inmovilizado		1.000.000	
Rerversión Deter.Edf.Sor Angela de la Cruz	7	1.000.000	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.936.798	12.958.956
Gastos financieros		0	(1.662.243)
Por deudas con terceros	15. d	0	(1.662.243)
RESULTADO FINANCIERO		0	(1.662.243)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.936.798	11.296.713
Impuestos sobre beneficios	14	(463.592)	(1.092.540)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	1.473.206	10.204.173

La Memoria adjunta forma parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio 2019



La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: Z9JR462JBXXFTMMRDWG21J2GGQ3C
Verificable en <https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp>

FIDALIA S.M.E., S.A.U.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresados en euros)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.19</u>	<u>31.12.18</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	1.473.206	10.204.173
Gastos e ingresos imputados al patrimonio neto		(82.431)	(185)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		1.390.775	10.203.988



La Memoria adjunta forma parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio 2019



FIDALIA S.M.E., S.A.

**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresados en euros)**

	Capital escriturado	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Reserva Resultado del ejercicio	TOTAL
Saldo final a 31.12.17	29.294.573	1.220.837	4.696.480	1.001.564	36.213.453
Total ingresos y gastos reconocidos			(185)	10.204.173	10.203.988
Otras variaciones del patrimonio neto, aplicación del resultado del ejercicio 2016		100.156	901.408	(1.001.564)	-
Saldo final a 31.12.18	29.294.573	1.320.993	5.597.703	10.204.173	46.417.442
Total ingresos y gastos reconocidos			(82.431)	1.473.206	1.390.775
Otras variaciones del patrimonio neto, aplicación del resultado del ejercicio 2018		1.020.417	9.183.756	(10.204.173)	-
Saldo final a 31.12.19	29.294.573	2.341.410	14.699.028	1.473.206	47.808.217

La Memoria adjunta forma parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio 2019

FIDALIA S.M.E., S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresados en euros)**

	2.019	2.018
A)FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1.Resultado del ejercicio antes de Impuestos	1.936.798	11.296.713
2.Ajustes del resultado	(642.945)	2.231.761
a) Amortización del inmovilizado	445.282	470.370
b) Correcciones valorativas por deterioro	(88.227)	99.148
c) Gastos financieros	-	1.662.243
d) Otros ingresos y gastos	(1.000.000)	
3.Cambios en el capital corriente	311.258	5.129.905
a) Existencias	-	4.135.856
b) Deudores y otras cuentas a cobrar	582.988	(549.199)
c) Otros activos corrientes	2.293	(5.999)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar	(88.023)	266.719
e) Otros pasivos corrientes		
f) Otros activos y pasivos no corrientes	(186.000)	1.282.528
4.Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(546.772)	(2.754.968)
a) Pagos de intereses	-	(1.662.243)
b) Cobros(pagos)por impuesto sobre beneficios	(463.592)	(1.092.540)
c) Otros pagos (cobros)	(83.180)	(185)
5.Flujos de efectivo de las actividades de explotación	1.058.339	15.903.411
B)FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6.Pagos por inversiones	(132.166)	(1.600.000)
a) Inmovilizado intangible		(1.600.000)
b) Inmovilizado material	(132.166)	
7.Cobros por desinversiones	-	-
a) Inmovilizado material		
b) Otros activos		
8.Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(132.166)	(1.600.000)
C)FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9.Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
10.Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	-	(14.897.717)
a) Emisión		
b) Devolución y amortización de:	-	(14.897.717)
2.Deudas con entidades de crédito	-	(14.897.717)
11.Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		
12.Flujos de efectivo de las actividades de financiación	-	(14.897.717)
D)Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		
E)AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	926.173	(594.306)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	5.885.334	6.479.640
Efectivo o equivalentes al cierre del ejercicio	6.811.507	5.885.334

La Memoria adjunta forma parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio 2019



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

1. Información general

FIDALIA S.A. se constituyó el 19 de enero de 1978, bajo la denominación social Equipamientos de Espacios y Estaciones, S.A. por un periodo de tiempo indefinido. El 16 de julio 2009, la Sociedad cambió su denominación por la denominación FIDALIA S.A.U. El 30 de mayo de 2017 la Sociedad cambió de nuevo su denominación por FIDALIA SOCIEDAD MERCANTIL ESTATAL, S.A. La Sociedad inscribió en el Registro Mercantil, con fecha 14 de enero de 1997, su condición de Sociedad Unipersonal, siendo único accionista la Entidad Pública Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 6.668, folio 213, sección 8, hoja M-85721, estando su domicilio social fijado en Madrid, Avda. Pío XII nº 110 Edificio 7, y su código de identificación fiscal, CIF, A28503415.

El objeto social descrito en el artículo 2º de sus estatutos sociales, consiste en la realización de toda clase de estudios y actividades dirigidas a la promoción, gestión, explotación, financiación, asesoramiento y/o ejecución y desarrollo de proyectos y actividades relativas al equipamiento comercial y de servicios de estaciones ferroviarias o de cualquier inmueble o espacio relacionado o no con el ferrocarril, así como la promoción y desarrollo de operaciones inmobiliarias de todo tipo, mediante compra, venta, o permuta, y la constitución, participación, promoción, administración y disolución de comunidades, cooperativas y sociedades de todo tipo, adquiriendo o cediendo acciones y valores de renta fija o variable.

FIDALIA S.M.E. S.A. forma parte de un Grupo residente en España encabezado por ADIF, realizando transacciones comerciales y financieras, en condiciones de mercado con las sociedades que integran el grupo.

Su ejercicio económico comprende desde el día 1 de enero al 31 de diciembre.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Estas cuentas anuales se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y las modificaciones del Real Decreto 602/2016 con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 se encuentran pendientes de aprobación por el Accionista Único. No obstante, los Administradores de la Sociedad esperan que no se produzcan cambios en las mismas como consecuencia de dicha aprobación.

b) Principios contables aplicados

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2019 se han seguido los principios contables establecidos en el Plan General de Contabilidad y las normas de valoración descritas en la Nota 4, en la medida que no se establezca un criterio distinto de lo establecido en el Plan General de Contabilidad vigente, en cuyo caso no se aplica el nuevo criterio.

No existe ningún principio contable de la aplicación obligatoria que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.

c) Moneda funcional y de presentación

Las cifras contenidas en los documentos que integran estas cuentas anuales están expresadas en euros sin decimales.

d) Comparación de la información

Las cuentas anuales se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior, que forman parte de las cuentas anuales del ejercicio 2018 aprobadas por decisión del Accionista Único de 22 de abril de 2019.

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

En determinados casos, en la preparación de las cuentas de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir cambios significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse modificaciones en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan. Estos ajustes, en su caso, se registrarán de forma prospectiva, reconociendo los efectos de dichos cambios en las cuentas anuales del ejercicio correspondiente.



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

Estimaciones contables relevantes e hipótesis

Empresa en funcionamiento

Los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales del ejercicio 2019 siguiendo el principio de gestión continuada al considerar que no existe duda en cuanto a la continuidad de las operaciones de la Sociedad.

Activos por impuesto diferido

Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas pendientes de compensar y deducciones pendientes de aplicar, para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, los Administradores estiman los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles.

Deterioro de valor de activos inmobiliarios o no financieros

La fluctuación de los valores de mercado de los activos inmobiliarios y existencias propiedad de la sociedad destinados a su venta y/o alquiler incorpora un alto grado de volatilidad por lo que la Sociedad realiza regularmente tasaciones de estos activos.

3. Distribución/Aplicación de resultados

La propuesta de distribución de los beneficios de 2019 que los Administradores someterán para su aprobación al Accionista Único es la siguiente:

	<u>Importe</u>
Base de reparto:	
Pérdidas y ganancias (Beneficios)	1.473.206
Total	<u>1.473.206</u>
Distribución:	
A reserva legal	147.321
A reservas voluntarias	1.325.885
Total	<u>1.473.206</u>



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

La aplicación del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, aprobada por Acta de Decisión del Accionista Único el 22 de abril 2019 ha sido la siguiente:

	<u>Importe</u>
Base de reparto:	
Pérdidas y ganancias (Beneficios)	10.204.173
Total	<u>10.204.173</u>
Distribución:	
A reserva legal	1.020.417
A reservas voluntarias	9.183.756
Total	<u>10.204.173</u>

Limitaciones para la distribución de dividendos

Las reservas de la Sociedad designadas como de libre distribución, así como el beneficio del ejercicio, están sujetas, no obstante, a las limitaciones para su distribución que se exponen a continuación:

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que este alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (nota 13).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es, o a consecuencia del reparto, no resulta inferior al capital social. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

4. Normas de registro y valoración

4.1 Inmovilizado material

La Sociedad clasifica en este epígrafe los costes de ampliación, modernización o mejora asociados a los bienes en cesión de uso considerados como inmovilizado intangible de acuerdo a lo expresado en el epígrafe 4.3. Estos costes se adicionan exclusivamente por la parte que



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

exclusivamente suponen un aumento de la capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil del bien que forma parte de la cesión, dentro del periodo de cesión, no considerándose como coste aquella parte del mismo que responda a la sustitución de un elemento incorporado en el bien que forma parte de la cesión.

Los elementos incorporados, se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

La amortización de los elementos de inmovilizado material asociados a las cesiones de uso se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada. La vida útil estimada para los elementos de inmovilizado material asociados a las cesiones de uso se determina en función del menor de los siguientes dos periodos considerados; el de la vida útil del elemento o el del inmovilizado intangible al que se incorpora el elemento.

Elemento	Años de vida útil estimada
Construcciones	50 Años
Concesiones	Ver epígrafe 4.3

La parte de los costes de ampliación, modernización o mejora asociados a los bienes en cesión de uso, que exclusivamente suponen un aumento de la capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil del bien que forma parte de la cesión y que se encuentran en un proceso para su plena incorporación al proceso de explotación, clasificados como “en curso”, comienzan su proceso de amortización en el momento de estas disponibles para ser incorporados al proceso de explotación.

Los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos

4.2 *Inversiones inmobiliarias*

La Sociedad clasifica en este epígrafe los inmuebles destinados para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o para su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Los inmuebles que se encuentran en construcción o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, se clasifican como tales de acuerdo con Resolución de 1 de marzo de 2013 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

Los elementos se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los bienes recibidos en concepto de aportación no dineraria de capital se valoran por su valor razonable en el momento de la aportación.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos que se hayan sustituido. Los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance. Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable. La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado 4.4.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las inversiones inmobiliarias que figuran en el activo comprenden edificios de oficinas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada. La vida útil estimada para las inversiones inmobiliarias del activo del balance es la siguiente:

Elemento	Años de vida útil estimada
Inversiones Inmobiliarias	50 Años

4.3 *Inmovilizado Intangible*

La Sociedad aplica los criterios del punto 4.2 anterior a los elementos del inmovilizado intangible, sin perjuicio de lo expuesto a continuación.

Para el reconocimiento inicial de un inmovilizado de naturaleza intangible es preciso que



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

cumpla el criterio de identificabilidad. El citado criterio implica que el inmovilizado o bien sea separable o bien surja de derechos legales o contractuales.

Los inmovilizados intangibles tienen vida útil definida y son objeto de amortización. La Sociedad estima la vida útil de estos inmovilizados como el periodo durante el cual prevé razonablemente que los beneficios económicos inherentes al activo generarán rendimientos. Cuando la vida útil no pueda estimarse de manera fiable la Sociedad amortiza estos inmovilizados con carácter general en un plazo de diez años. Anualmente se analiza si existen indicios de deterioro de valor para, en su caso, comprobar su eventual deterioro.

Elemento	Años de vida útil estimada
Cesión de uso	Duración del contrato 52 años

4.4 *Deterioro del valor de los activos no financieros*

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro de valor.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

4.5 *Arrendamientos*

Sociedad como arrendador (edificios de oficinas)

Los contratos de arrendamiento en los que, al inicio de los mismos, la Sociedad transfiere a terceros de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos, se clasifican como arrendamientos financieros. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.6 *Instrumentos financieros*

(i) *Clasificación y separación de instrumentos financieros*

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

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

(ii) *Principios de compensación*

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

(iii) *Préstamos y partidas a cobrar*

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



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

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

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

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

(iv) Cancelación de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

(v) Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

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

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

(vi) *Cancelación de pasivos financieros*

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad fundamental contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen, la tesorería depositada en la caja de la empresa, los depósitos bancarios a la vista y los instrumentos financieros que sean convertibles en efectivo y que en el momento de su adquisición, su vencimiento no fuera superior a tres meses, siempre que no exista riesgo significativo de cambios de valor y formen parte de la política de gestión normal de la tesorería de la empresa.

4.8 Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance como provisiones, cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. El tipo de descuento se determina antes de impuestos, considerando el valor temporal del dinero, así como los riesgos específicos que no han sido considerados en los flujos futuros relacionados con la provisión en cada fecha de cierre. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

Las provisiones no incluyen el efecto fiscal, ni las ganancias esperadas por la enajenación o abandono de activos.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la Memoria.

4.9 Impuesto sobre beneficios

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

A partir del ejercicio 2007 la Sociedad tributa en el régimen de consolidación fiscal con su entidad matriz ADIF.

El gasto devengado por impuesto sobre sociedades, de las sociedades que se encuentran en régimen de declaración consolidada, se determina teniendo en cuenta, además de los parámetros a considerar en caso de tributación individual expuestos anteriormente, los siguientes:

- Las diferencias temporarias y permanentes producidas como consecuencia de la eliminación de resultados por operaciones entre sociedades del Grupo, derivada del proceso de determinación de la base imponible consolidada.
- Las deducciones y bonificaciones que corresponden a cada sociedad del Grupo fiscal en el régimen de declaración consolidada; a estos efectos, las deducciones y bonificaciones se imputarán a la sociedad que realizó la actividad u obtuvo el rendimiento necesario para obtener el derecho a la deducción o bonificación fiscal.



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

Las diferencias temporarias derivadas de las eliminaciones de resultados entre las empresas del grupo fiscal, se reconocen en la sociedad que ha generado el resultado y se valoran por el tipo impositivo aplicable a la misma.

Por la parte de los resultados fiscales negativos procedentes de algunas de las sociedades del Grupo que han sido compensados por el resto de las sociedades del Grupo consolidado, surge un crédito y débito recíproco entre las sociedades a las que corresponden y las sociedades que lo compensan. En caso de que exista un resultado fiscal negativo que no pueda ser compensado por el resto de sociedades del Grupo consolidado, estos créditos fiscales por pérdidas compensables son reconocidos como activos por impuesto diferido siguiendo los criterios establecidos para su reconocimiento, considerando el grupo fiscal como sujeto pasivo.

El importe de la deuda/ (Crédito) se registra con abono (cargo) a deudas (créditos) con empresas del Grupo y asociadas.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los impuestos diferidos activos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Los impuestos diferidos de pasivo se reconocen en todos los casos.

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto sobre beneficios si existe un derecho legal a su compensación frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las cantidades que resulten por su importe neto o bien realizar los activos y liquidar los pasivos de forma simultánea.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

4.10 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; también se clasifican como activos y pasivos corrientes aquellos,



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

distintos de los anteriores, cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en un plazo máximo de un año, contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio o se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. Los demás elementos del activo y pasivo se clasifican como no corrientes.

El ciclo normal de explotación es inferior a un año para todas las actividades, excepto para la actividad de promoción y desarrollo de operaciones inmobiliarias, mediante compra, venta o permuta, que depende de los plazos de los proyectos.

4.11 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

a) Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad incluidos los intereses incorporados al nominal de los créditos, menos devoluciones, rebajas, descuentos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación.

Las ventas de bienes en existencias o las prestaciones de servicios de arrendamientos de inmuebles se reconocen cuando se han entregado al cliente o se han prestado los servicios según las condiciones pactadas, no existiendo ninguna obligación pendiente de cumplirse que pueda afectar la aceptación de los bienes por parte del cliente.

4.12 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo 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.



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

4.13 Medioambiente

Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como Otros gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurrían.

5. Inmovilizado Intangible

	<u>31.12.19</u>	<u>31.12.18</u>
<u>Coste</u>		
Saldo al inicio del periodo	2.600.000	
Altas		2.600.000
Bajas		
Saldo al final del periodo (Nota 17)	<u>2.600.000</u>	<u>2.600.000</u>
<u>Amortización acumulada</u>		
Saldo al inicio del periodo	86.666	
Dotaciones	61.578	86.666
Bajas		
Saldo al final del periodo	<u>148.244</u>	<u>86.666</u>
Saldo neto al final del periodo	<u>2.451.756</u>	<u>2.513.334</u>

Con fecha 14 de diciembre de 2017, la Sociedad suscribió con NECSA Nuevos Espacios comerciales, S.A. con efecto 1 de enero de 2018 la cesión del contrato de arrendamiento en explotación, para el periodo restante de explotación de 30 años, 30 diciembre de 2048, del Centro Comercial Plaza de Armas de Sevilla, propiedad de ADIF, por importe de 2.600.000 euros. Con fecha 1 de mayo de 2019, la Sociedad suscribió con ADIF una prórroga del mismo, que fija su finalización el 30 de diciembre de 2069, por lo que la duración del contrato queda establecida en 52 años.

6. Inmovilizado material

El importe de 132.166 euros, registrado a 31 de diciembre de 2019 dentro del epígrafe del activo de balance como Construcciones en curso, se corresponde con la parte de los costes de renovación de la fachada del Centro Comercial Plaza de Armas que a criterio de la Sociedad se consideran como mejoras de la fachada actual.

7. Inversiones inmobiliarias

Un detalle de la composición del saldo y del movimiento de las distintas partidas que componen este epígrafe a 31 de diciembre de 2019 y de 2018 es el descrito a continuación:



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

	2019			2018		
	Terrenos	Construcciones	Total	Terrenos	Construcciones	Total
Coste						
Saldo al inicio del periodo	23.448.572	19.185.195	42.633.767	23.448.572	19.185.195	42.633.767
Altas						
Bajas						0
Saldo al final del periodo	23.448.572	19.185.195	42.633.767	23.448.572	19.185.195	42.633.767
Amortización acumulada						
Saldo al inicio del periodo	0	3.261.483	3.261.483		2.877.779	2.877.779
Dotaciones		383.704	383.704		383.704	383.704
Bajas						
Saldo al final del periodo	0	3.645.187	3.645.187	0	3.261.483	3.261.483
Pérdidas por deterioro						
Saldo al inicio del periodo	0	1.000.000	1.000.000	0	1.000.000	1.000.000
Altas						
Bajas		(1.000.000)	(1.000.000)			0
Saldo al final del periodo	0	0	0	0	1.000.000	1.000.000
Saldo neto al final del periodo	23.448.572	15.540.008	38.988.580	23.448.572	14.923.712	38.372.284

El importe de 38.988.579 euros registrado a 31 de diciembre de 2019 y de 38.372.284 registrado a 31 de diciembre de 2018 se corresponde íntegramente con el valor contable del inmueble de oficinas, destinado a su explotación en régimen de arrendamiento, ubicado en Madrid, en la calle Sor Ángela de la Cruz nº 3.

La Sociedad, encargó a un experto independiente determinar el valor de mercado del inmueble a efectos patrimoniales, que en su informe cifra, a la fecha de 10 de febrero de 2020, en 47.241.000 euros de acuerdo al procedimiento utilizado que cita textualmente en el precitado informe: “La valoración se ha realizado conforme a los criterios y metodologías expresados en la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, (BOE 09/04/2003), y posteriores modificaciones, si bien no es válida a los efectos en ella establecidos por no corresponderse con ninguna de sus finalidades. Se aplica sin embargo en aras de la máxima objetividad.” y “De acuerdo a la finalidad expresada del informe, se valora el inmueble bajo el supuesto de encontrarse libre de ocupantes, lo cual se advierte expresamente y para constancia de terceros”.

Basándose en el contenido del informe, “de valor de mercado del inmueble a efectos patrimoniales”, la Sociedad canceló a 31 de diciembre de 2019 la provisión por deterioro del inmueble dotada en ejercicios anteriores y registrada en balance a 31 de diciembre de 2018 por un importe de 1.000.000 euros, al superar en 8.252.421 euros el valor de mercado determinado por el informe al valor neto contable del inmueble a 31 de diciembre de 2019.



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

La explotación de la inversión inmobiliaria se realiza a través de contratos de arrendamiento operativo suscritos con su Accionista Único, con empresas del grupo y con otros terceros.

Los ingresos generados por los arrendamientos de estas inversiones inmobiliarias han ascendido a 2.347.292,47 euros para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 y a 2.305.629,42 euros para el ejercicio cerrado el ejercicio 2018 (Ver nota 15.a).

La Sociedad mantiene una póliza de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas las inversiones inmobiliarias. La cobertura se considera suficiente.

8. Arrendamientos operativos

a) Arrendamientos operativos- Arrendador

La Sociedad mantuvo arrendado para los ejercicios finalizados en 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 en régimen de arrendamiento el inmueble destinado para su uso como oficina descrito en la nota 7.

Una descripción de los inmuebles afectos a los contratos de arrendamiento más relevantes se detalla a continuación:

1) Edificio de Sor Ángela de la Cruz: (Madrid)

Local de negocio arrendado a Bancopopular-E S.A.

Local de negocio arrendado a Lurca. S.A.

Oficinas de las plantas 1ª a 9ª y 62 plazas de aparcamiento alquiladas a ADIF.

Los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables son descritos a continuación:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Hasta un año	Edif Sor Ángela	2.392.910	2.348.475
		2.392.910	2.348.475
Entre 1 y 5 años	Edif Sor Ángela	1.105.584	3.268.122
		1.105.584	3.268.122
Total	Edif Sor Ángela	3.498.494	5.616.597
		3.498.494	5.616.597



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

2) Centro Comercial Plaza de Armas (Sevilla)

Los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos de locales comerciales no cancelables son descritos a continuación:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Hasta un año	C.C. Plaza de Armas	255.618	268.617
		255.618	268.617
Entre 1 y 5 años	C.C. Plaza de Armas	524.351	644.635
		524.351	644.635
Total	C.C. Plaza de Armas	779.969	913.252
		779.969	913.252

9. Política y gestión de riesgos

La gestión de riesgos de la Sociedad es responsabilidad de sus Administradores, que han establecido los mecanismos para controlar la exposición a los diferentes riesgos financieros. A continuación, se desglosan los principales riesgos financieros que afectan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

Las principales transacciones y cuentas a cobrar de la Sociedad son con empresas del grupo. No obstante, la Sociedad realiza un análisis individualizado de sus saldos y evalúa el riesgo de impago existente, dotando, en su caso, las correspondientes provisiones.

b) Riesgo de liquidez

Los Administradores de la Sociedad efectúan un seguimiento continuado de las provisiones de liquidez en función de los flujos de efectivo esperados, con el objetivo de garantizar el mantenimiento de saldos de efectivo suficientes para atender sus compromisos de pago.

c) Riesgo de mercado

La actividad de la empresa se centra en el mercado inmobiliario. El accionista posee un equipo de profesionales con experiencia relevante en el sector y en riesgos derivados. El análisis del mercado inmobiliario se realiza a través del conocimiento diario del sector fruto de la operativa de la empresa. Las decisiones empresariales y valoraciones de la cartera inmobiliaria



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

se hacen en base a las estimaciones de consultores independientes externos sobre la proyección futura de las rentas y rentabilidades en el mercado inmobiliario.

10. Activos financieros

Un desglose para el análisis de los instrumentos financieros, activos financieros, de la Sociedad es el que se describe a continuación:

	31.12.19			31.12.18		
	Con empresas vinculadas	Con empresas y deudores no vinculados	Total	Con empresas vinculadas	Con empresas y deudores no vinculados	Total
<u>Activos financieros a largo plazo</u>						
Créditos a terceros		116.892	116.892		115.989	115.989
Inversiones financieras a largo plazo	0	116.892	116.892	0	115.989	115.989
<u>Activos financieros a corto plazo</u>						
Deudores		37.425	37.425		111.927	111.927
ADIF (Nota 17)			0	484.496		484.496
NECSA (Nota 17)			0	23.990		23.990
Deterioro de valor op.comerciales (Nota 15.c)		(10.921)	(10.921)		(99.148)	(99.148)
Clientes	0	26.504	26.504	508.486	12.779	521.265
Provisiones de fondos por servicios legales		1.185	1.185		435	435
Otros deudores	0	1.185	1.185	0	435	435
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0	27.689	27.689	508.486	13.214	521.700
Total activos financieros	0	144.581	144.581	508.486	129.203	637.689

Los valores razonables de dichas partidas no difieren significativamente de los valores de coste por los que están registrados, teniendo un vencimiento inferior a un año las identificadas como de corto plazo.

Los saldos que presenta la Sociedad en el epígrafe de Inversiones financieras a largo plazo se corresponden con los importes de las fianzas recibidas de los arrendatarios y que han sido depositadas en los organismos correspondientes de la Comunidad de Madrid y ante la Junta de Andalucía a 31 de diciembre de 2019 y ante la Comunidad de Madrid a 31 de diciembre de 2018.

Los importes de los créditos a cobrar no deteriorados a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre 2018 tienen un vencimiento inferior a un año.



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

11. Pasivos financieros

Un desglose para el análisis de los instrumentos financieros, pasivos financieros, de la Sociedad es el que se describe a continuación:

	31.12.19	31.12.18
	Derivados y otros	Derivados y otros
<u>Pasivos financieros a largo plazo</u>		
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	113.799	157.350
Deudas a largo plazo	0	2.565
Total largo plazo	113.799	159.915
<u>Pasivos financieros a corto plazo</u>		
Deudas a corto plazo	521	6
Facturas pendientes de recibir empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	44.486	120.619
Deuda con ADIF facturas recibidas (Nota 17)	8.323	
Deuda con ADIF grupo de consolidación fiscal (Nota 17)	602.060	460.578
Deudas con empresas del grupo y asociadas	654.869	581.197
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	138.143	300.352
Total corto plazo	793.533	881.555
Total pasivos financieros	907.332	1.041.470

Los saldos que presenta la Sociedad en el epígrafe de Pasivos financieros a largo plazo se corresponden con los importes de las fianzas recibidas de los arrendatarios del Edificio de Sor Ángela de la Cruz de Madrid y del Centro Comercial Plaza de Armas de Sevilla, que se encuentran depositadas en los organismos correspondientes de la Comunidad de Madrid y de la Junta de Andalucía a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, y las cantidades recibidas en concepto de garantías por posibles daños en relación a las cesiones de espacio en el Centro Comercial Plaza de Armas de Sevilla a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

La Sociedad no mantenía deudas con entidades de crédito a 31.12.19 y 31.12.18

Un desglose del saldo de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar con empresas y acreedores fuera del grupo es el que se describe a continuación:

	31.12.19	31.12.18
Acreedores varios	110.302	178.673
Otras deudas con		
Admon.Pública (Nota 14)	27.841	121.679
Total Otros Acreedores	138.143	300.352



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

Los valores razonables de dichas partidas no difieren significativamente de los valores de coste por los que están registrados, teniendo un vencimiento inferior a un año las identificadas como de corto plazo.

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Los importes de 6.811.507 euros a 31 de diciembre de 2019 y de 5.885.334 euros registrados en el epígrafe Tesorería del Activo del Balance de la Sociedad, se corresponden con las posiciones en cuenta corriente en entidades financieras de las que ésta es titular.

13 Fondos Propios

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el importe del Capital Social de FIDALIA S.M.E, S.A. asciende a 29.294.573 euros que se distribuye en 906.672 acciones de 32,31 euros de valor nominal totalmente suscritas y desembolsadas por ADIF.

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Las reservas voluntarias son de libre disposición, excepto por el importe de los resultados negativos acumulados.



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

14. Situación fiscal

La Sociedad tributa en el régimen de consolidación fiscal con su entidad matriz ADIF desde el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2007.

Una conciliación entre el saldo de ingresos y gastos y la base imponible del impuesto sobre beneficios para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la que se describe a continuación:

	Importe		Importe	
	31.12.19		31.12.18	
	Beneficio	Pérdida	Beneficio	Pérdida
Saldo de ingresos y gastos en cuenta PyG	1.473.206		10.204.173	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	463.592		1.092.540	
Diferencias permanentes		82.430		185
Diferencias temporarias				
- Con origen en ejercicios anteriores				
Reversión 30% gtos amortización contable		25.673		25.673
Reversión tributación parcela 69-B Nota 15				11.852.454
Base imponible, resultado fiscal. Bf/(Pda)	1.828.695		(581.599)	

Los importes registrados como disminución con origen en diferencias permanentes 82.430 euros a 31 de diciembre de 2019 y de 185 euros a 31 de diciembre de 2018 se corresponden con un neto de ingresos y gastos con origen en ejercicios anteriores cuyo resultado ha sido una pérdida registrada directamente en el patrimonio neto.

El importe de 11.852.454 euros registrado en el ejercicio 2018 se corresponde con el importe del resultado positivo de la enajenación de la parcela 69_B resultante del Consorcio Urbanístico "OP-1 Dehesa Vieja, OP-2 Tempranales", Nota 15, que tributó en el ejercicio 2007, sobre una base de 11.852.454 euros, como plusvalía positiva generada, resultado fiscal positivo, con origen en la diferencia surgida entre el importe registrado contablemente por la parcela entregada al Consorcio Urbanístico "OP-1 Dehesa Vieja, OP-2 Tempranales" y el



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
 (Expresada en euros)

valor normal de mercado de la parcela recibida una vez concluido el plan de reparcelación llevado a cabo por el mencionado consorcio.

Los importes registrados como disminución de 25.673 euros registrado como diferencia temporaria para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 y de 25.673 euros para el ejercicio cerrado 31 de diciembre de 2018 se deben a la reversión de la limitación de la deducibilidad de la amortización contable.

Un desglose del epígrafe registrado en el Activo del Balance como activo por Impuesto Diferido para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el que se detalla a continuación.

Concepto	Importe			Total Activos por Impuesto diferido
	Diferencias temporarias por limitación a la amort. del inmovilizado	Otras diferencias temporarias	Crédito fiscal por plusvalía de terreno ejercicio 2007	
Saldo a 31.12.18	38.510	0	0	38.510
Altas:				
Altas por activación base imponible ejercicio 2018 (Nota 17).		145.400		145.400
Bajas:				
Por la reversión en ejercicio	(6.418)			(6.418)
Saldo a 31.12.19	<u>32.092</u>	<u>145.400</u>	<u>0</u>	<u>177.492</u>

Tal y como se comenta en el inicio de esta nota la Sociedad tributa en el régimen de consolidación fiscal con su entidad matriz ADIF desde el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2007. Las Cuentas Anuales de FIDALIA para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre 2018, contemplaron que la base fiscal generada en el ejercicio, negativa por un importe de 581.599 euros, podría ser aplicada para compensar la base imponible del grupo ADIF para el ejercicio 2018, por lo que se reconoció un crédito de 145.400 euros que minoró el saldo inicial que mantenía FIDALIA con ADIF para el ejercicio 2018, 605.978 euros, Nota 17. Este importe de 145.400, es el resultado de aplicar a la mencionada base imponible negativa, 581.599 euros, el tipo impositivo aplicable del Impuesto sobre Sociedades a FIDALIA, 25%, para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018.

A la fecha de presentación en fecha de julio de 2019 la declaración consolidada del grupo ADIF para el ejercicio finalizado a 31.12.18, la base imponible negativa correspondiente a FIDALIA para el ejercicio 2018, 581.599 euros no pudo ser compensada al ser la base consolidada del grupo ADIF para ese ejercicio negativa, por lo que durante el ejercicio 2019



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

se reconoce un aumento del saldo por impuesto diferido en el activo del balance de situación y una aumento por el mismo importe en el pasivo de balance por la deuda que FIDALIA mantiene con ADIF por el concepto de saldo por operaciones no relacionadas con el tráfico mercantil Nota 17.

Concepto	Importe			Total Activos por Impuesto diferido
	Diferencias temporarias por limitación a la amort. del inmovilizado	Otras diferencias temporarias	Crédito fiscal por plusvalía de terreno ejercicio 2007	
Saldo a 31.12.17	44.928	8.985	1.222.536	1.276.449
<u>Altas:</u>				
Altas por recuperación ajte valoración en el momento de la venta			1.740.577	1.740.577
<u>Bajas:</u>				
Cambios en los supuestos de realización Por aplicación en la declaración Impto. Sociedades del ejercicio	(6.418)	(8.985)	(2.963.113)	(8.985) (2.969.531)
Saldo a 31.12.18	38.510	0	0	38.510

La Sociedad mantiene un importe de 1.365.452 euros como bases imponibles negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, para las que la cuota correspondiente a la base negativa pendiente de compensar del ejercicio 2018 se encuentra activada, registrándose su cuota asociada 145.400 euros dentro del saldo del epígrafe Impuesto Diferido del Activo del Balance. La aplicación de estas bases negativas depende de su posibilidad de realización dentro de la declaración de Sociedades del grupo de consolidación fiscal ADIF, del que forma parte.

Un detalle de la composición del saldo de las bases negativas pendientes de compensar atendiendo a su ejercicio de generación, es el que se describe a continuación:

Ejercicio de generación	31.12.19	31.12.18
2.012	783.853	783.853
2.018	581.599	581.599
Total	1.365.452	1.365.452



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

Una composición del importe del Impuesto sobre beneficios es el que se describe a continuación:

Concepto	2.019	2.018
Base imponible fiscal	1.828.695	(581.599)
Tipo impositivo	25,00%	25,00%
Impuesto sobre beneficio. Gasto fiscal	457.174	(145.400)
Reversión imppto parcela 69-B		11.852.454
Reversión 30% amortización contable	25.673	25.673
	25.673	11.878.127
Tipo impositivo	25,00%	25,00%
Impuesto anticipado aplicado en la liquidación	6.418	2.969.532
Corrección positiva al impuesto diferido generado en ejercicios anteriores como consecuencia de la reversión de los ajustes en la plusvalía fiscal reconocida desde el momento del reconocimiento hasta el momento de la enajenación de la parcela 69-B		(6.962.308)
Corrección negativa al impuesto diferido generado en ejercicios anteriores como consecuencia de cambios en los supuestos de realización del crédito fiscal generado		35.940
	0	(6.926.368)
	25,00%	25,00%
Impuesto diferido generado en el ejercicio	0	(1.731.592)
Impuesto sobre beneficios. Gasto contable	463.592	1.092.540

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

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.

La composición de saldos deudores y acreedores con las distintas Administraciones Públicas a la fecha de cierre del ejercicio se describen a continuación:



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

a) Otros créditos con Administraciones Públicas

Concepto	31.12.19	31.12.18
Activos por impuesto diferido por limitación en la amortización del inmovilizado	32.092	38.510
Total	<u>32.092</u>	<u>38.510</u>

b) Otras deudas con las Administraciones Públicas

Concepto	31.12.19	31.12.18
H.P. acreedora por IVA	27.469	120.953
H.P. acreedora por IRPF	372	726
Total (Nota 11)	<u>27.841</u>	<u>121.679</u>

15. Ingresos y gastos

a) Importe Neto de la Cifra de Negocios

Concepto	31.12.19	31.12.18
Venta de terrenos (Nota 15.b)	0	16.305.000
Total ingresos por venta de terrenos	<u>0</u>	<u>16.305.000</u>
Arrendamiento de oficinas (Nota 8)	2.347.293	2.305.629
Refacturación gastos arrendamiento de oficinas	283.205	313.035
Arrendamiento y explotación Centro Comercial Plaza de Armas de Sevilla	897.840	953.247
Total ingresos por arrendamientos y explotación de Centro Comercial	<u>3.528.338</u>	<u>3.571.911</u>
Importe neto de la cifra de negocios	<u>3.528.338</u>	<u>19.876.911</u>

El importe de 16.305.000 euros, reconocido como ingresos por venta de terrenos a 31 de diciembre de 2018 se corresponde con el importe de la venta, formalizada ante notario el 13



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

de febrero de 2018, del terreno correspondiente al 50% de la parcela 69-B resultante del Consorcio Urbanístico “OP-1 Dehesa Vieja, OP-2 Tempranales” ubicada en el Sector Dehesa Vieja de San Sebastián de los Reyes del que era titular la Sociedad y que constituía su único elemento registrado por un importe de 4.135.856 euros, dentro del epígrafe de existencias a 31 de diciembre de 2017. Precio de venta, 16.305.000 euros, que fue determinado mediante subasta pública convocada el 6 de junio de 2017 y resuelta el 12 de enero de 2018, al que acudieron 13 entidades en la que cada una de ellas aportó una garantía de 450.000 euros, soportada en aval o cheque bancario en depósito, que fue devuelta a los licitadores a la finalización del concurso.

b) Aprovisionamientos

Concepto	31.12.19	31.12.18
Variación de existencias de terrenos (Nota 15.a)	0	4.135.856
Arrendamientos de plazas de aparcamiento en el Centro Comercial de Plaza de Armas de Sevilla	42.908	39.776
Total	<u>42.908</u>	<u>4.175.632</u>

c) Otros gastos de explotación

Concepto	31.12.19	31.12.18
Canon de explotación ADIF (Nota 17)	179.480	188.393
Servicios de Gestión ADIF (Nota 17)	84.235	65.619
Gastos de comunidad, reparaciones y conservación	1.053.226	1.043.076
Servicios de profesionales	46.229	34.528
Primas de seguros	23.477	22.445
Servicios bancarios y similares	15	20
Suministros	78.511	42.066
Registro Mercantil	4.663	783
Otros servicios y gastos	<u>134.915</u>	<u>124.377</u>
Servicios exteriores	1.604.751	1.521.307
IBI y tasas por servicios públicos	454.920	452.892
Impuesto de Actividades Económicas, IAE	30.779	30.779
Impuesto Valor Terrenos Naturaleza Urbana, IVTNU	<u> </u>	<u>167.827</u>
Tributos	485.699	651.498
Deterioro operaciones comerciales	<u>12.900</u>	<u>99.148</u>
Pérdidas por deterioro operaciones comerciales	12.900	99.148
Total Otros gastos de explotación	<u>2.103.350</u>	<u>2.271.953</u>



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

El importe registrado bajo el epígrafe de otros tributos recoge principalmente gastos en concepto de: Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) de las propiedades de la sociedad, tasas de residuos, y tasas paso vehículos.

d) Gastos financieros

Concepto	31.12.19	31.12.18
Por operaciones con entidades de crédito (Nota 10)	0	1.662.243
Total	0	1.662.243

El importe reconocido a 31 de diciembre de 2018, se corresponde con los intereses devengados durante el ejercicio 2018, por el préstamo hipotecario suscrito el 28 de junio de 2010 con el Banco de Santander por un valor nominal de 30.000.000 de euros, para la financiación de la adquisición del edificio de Sor Ángela de la Cruz, que a 31 de diciembre de 2018, se encontraba totalmente amortizado.

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

La Sociedad no mantiene ningún cargo o empleo que pueda considerarse como de Alta Dirección.

Durante el ejercicio 2019 y 2018 los Administradores no han percibido remuneraciones, ni tienen concedidos anticipos o créditos, no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía, ni se han pagado primas de seguro de responsabilidad civil por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo. Asimismo la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores de la Sociedad. La función directiva ejercitada por los administradores es retribuida por el accionista único.

a) Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

17. Operaciones con partes vinculadas

Las transacciones y los saldos que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

Adquisición de inmovilizado intangible.

<u>Concepto</u>	<u>31.12.19</u>	<u>31.12.18</u>
Adquisición cesión explotación (Nota 5)	0	2.600.000

El importe registrado a 31 de diciembre de 2018, 2.600.000 euros, “Adquisición cesión explotación”, se corresponde con el contrato que la Sociedad suscribió con NECSA Nuevos Espacios comerciales, S.A. con efecto 1 de enero de 2018 para la cesión del contrato de arrendamiento en explotación del Centro Comercial Plaza de Armas de Sevilla, propiedad de ADIF, por el mencionado importe. NECSA, Nuevos Espacios Comerciales, S.A. está participada por ADIF en un 40% de su capital social.

<u>Concepto</u>	<u>31.12.19</u>	<u>31.12.18</u>
Servicios de repercusión de gastos por servicios de climatización 2017	0	19.826
Cuenta a cobrar con NECSA por repercusión de gastos 2017	0	23.990

Como resultado de la cesión en explotación del Centro Comercial de Plaza de Armas en Sevilla a partir del 1 de enero de 2018, FIDALIA SME S.A., de acuerdo a un informe de liquidación de gastos de climatización 2017, de fecha 22 de noviembre de 2018, la Sociedad refacturó el importe de los citados gastos de climatización al titular de la explotación del centro comercial en 2017 NECSA, NUEVOS ESPACIOS COMERCIALES S.A.

Prestación de servicios y saldos en cuentas a cobrar por operaciones de tráfico y arrendamiento de inmuebles.

La Sociedad para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 ha realizado operaciones de arrendamiento de oficinas con su Accionista Único, ADIF.

El importe de los servicios prestados por arrendamiento de oficinas a ADIF y el saldo



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

pendiente de cobro por estos servicios con partes vinculadas, se describe a continuación:

Concepto	31.12.19	31.12.18
Servicios de arrendamiento de inmuebles	2.412.390	2.400.540
Cuenta a cobrar con ADIF por servicios de arrendamiento de inmuebles (Nota 9)	0	484.496

Recepción de servicios y saldos en cuentas a pagar en concepto de canon de explotación de negocio, repercusión de tributos de negocio arrendado y servicios de gestión.

El desarrollo del contrato de cesión arrendamiento de negocio, nota 15c, recoge el devengo de un canon de explotación y una repercusión del importe del IBI soportado por el inmueble donde se realiza la actividad de explotación de arrendamiento de negocio.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad firmó con ADIF un “Acuerdo de Gestión Integral de la Sociedad FIDALIA S.M.E.”

Una descripción del importe de los servicios devengados y de los saldos a pagar por estos servicios al cierre del ejercicio, 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el que se describe a continuación:

	31.12.19		
	Servicios recibidos	Cta a pagar, Proveedores	Facturas pdtes de recibir (IVA excluído Nota 10)
Canon explotación C.C. Pza de Armas (Nota 15 c)	179.480		44.486
Servicios de Gestión de explotación (Nota 15 c)	84.235	8.323	
Repercusión IBI C.C. Plaza de Armas	207.121		
-	<u>470.836</u>	<u>8.323</u>	<u>44.486</u>



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

	31.12.18		
	Servicios recibidos	Cta a pagar, Proveedores	Facturas pdtes de recibir (IVA excluído Nota 10)
Canon explotación C.C. Pza de Armas (Nota 15 c)	188.393		55.000
Servicios de Gestión de explotación (Nota 15 c)	65.619		65.619
Repercusión IBI C.C. Plaza de Armas	210.270		
	464.282	0	120.619

Saldos en cuentas a pagar por operaciones no relacionadas con el tráfico mercantil

La Sociedad no ha recibido servicios de su Accionista Único o de las sociedades vinculadas a través de este durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

El importe de la deuda mantenida con su Accionista Único por operaciones no relacionadas con el tráfico mercantil, que se detalla a continuación, tiene su origen en las cuotas devengadas por Impuesto de Sociedades, liquidadas a través del Régimen de Consolidación Fiscal de ADIF.

Concepto	31.12.19	31.12.18
Saldo inicial	460.578	605.978
<u>Altas</u>		
Activación bases negativas ejercicios anteriores 2018 (Nota 14).	145.400	
Cuota del Impuesto de Sociedades devengada por FIDALIA en el periodo que será liquidada a través del Régimen de Consolidación Fiscal de ADIF (Nota 14)	457.174	(145.400)
<u>Bajas</u>		
Pago del saldo de cuotas liquidadas a través del Régimen de Consolidación Fiscal de ADIF (Nota 14)	(460.578)	
Otros por reclasificación de saldos	(514)	
Saldo final (Nota 11)	602.060	460.578



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

18. Remuneración de auditores

El importe de la provisión registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias por los honorarios de auditoría correspondiente para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 asciende a 5.000 euros.

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

Conforme a lo indicado en la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedad de Capital para la mejoría del gobierno corporativo, que 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 de acuerdo a la resolución del ICAC de enero de 2016, se informa de lo siguiente:

Concepto	2019	2018
Periodo Medio de Pago a Proveedores (días)	13,32	18,90
Ratio operaciones pagadas	13,4	18,93
Ratio de operaciones pendientes de pago	20,55	13,75
	<u>Importe</u>	<u>Importe</u>
Total pagos realizados	2.890.890	3.723.191
Total pagos pendientes	30.366	24.274

20. Información sobre el medio ambiente

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales no existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre).

21. Otra información

Durante los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad no ha dispuesto de plantilla laboral.

La composición de los administradores de la empresa durante el ejercicio es el que se describe a continuación:



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

Categoría	2019			2018		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	2	0	2	2	0	2
Total	2	0	2	2	0	2

22. Hechos posteriores.

1. Con fecha 3 de marzo de 2020, la sociedad ha convocado una Concurrencia Pública de Ofertas para la cesión del contrato de arrendamiento que mantiene con Adif para la explotación del Centro Comercial Plaza de Armas de Sevilla, con vencimiento en diciembre de 2069, ascendiendo el precio mínimo de licitación a 4.952.000 euros.

2. La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, en la actualidad, y debido a lo reciente del impacto que la crisis del Coronavirus COVID-19 ha tenido en España con la declaración del Estado de Alarma decretado por el Gobierno de la Nación el pasado sábado 14 de marzo de 2020, no es posible evaluar la caída de actividad de la sociedad más allá del tiempo en que se ha decretado el estado de alarma, que está afectando a la actividad comercial de la misma, no siendo posible evaluar si dicha situación se mantendrá y en qué medida en el futuro.

No obstante, los Administradores, han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. No obstante, la sociedad no precisa de financiación adicional para la comercialización de los inmuebles terminados que en la actualidad gestiona, por lo que no tiene prácticamente riesgo de liquidez.



FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019
(Expresada en euros)

- Riesgo de operaciones: la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal de la actividad comercial. Por ello, la sociedad ha establecido procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar el impacto en las mismas.

- Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance: un cambio en las estimaciones futuras de los activos inmobiliarios de la sociedad, rentas de arrendamiento, etc., podría tener un impacto negativo en el valor contable de los mismos, así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos. Actualmente es imposible determinar si esas contingencias o pérdidas de valor de los activos se pueden materializar y en que cuantía. Tan pronto como se disponga de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos y pasivos.

Por último, resaltar que los Administradores de la sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.



Diligencia que extienden los Administradores de FIDALIA S.M.E, S.A., D. Manuel Martínez Cepeda y D. Alfredo Cabello Amézaga, para hacer constar que el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 se componen de 42 hojas, incluida esta.

En Madrid en la fecha descrita en la firma electrónica de este documento

D. Manuel Martínez Cepeda
Administrador

D. Alfredo Cabello Amézaga
Administrador



La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: CKW6W1BZN7EEA4DIWG21M3RG3C
Verificable en <https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp>



FIDALIA, S.M.E., S.A.U.

Informe de Gestión

Ejercicio 2019

FIDALIA, S.M.E., S.A.U.
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

El importe neto de la cifra de negocios en 2019 asciende a 3.528.338 €, y en 2018 fue de 19.876.911 €. Esta notable variación se debe principalmente a la venta en 2018 de la parcela de terreno 69-A del Proyecto de Parcelación del ámbito de Dehesa Vieja, sita en San Sebastián de los Reyes, calle Rosa Chacel, 1 de Madrid, escriturada el 13 de febrero de 2018 por un precio de 16.305.000 €.

Dentro de esta partida, la cifra de arrendamientos, 3.528.338 €, se ha mantenido estable respecto a la cifra de 2018, 3.571.911 €. En 2019 se ha continuado con la gestión del contrato de cesión de arrendamiento del Centro Comercial Plaza de Armas de Sevilla, que anteriormente ostentaba Necsa. El nivel de ocupación de los arrendamientos de los inmuebles de la sociedad alcanza un nivel de ocupación cercano al 100% en los inmuebles ubicados en Madrid, habiendo llegado a su vencimiento el 30 de noviembre de 2019 el contrato de arrendamiento de uno de los locales situados en la calle Sor Ángela de la Cruz, 3, que en 2020 fue ocupado por un nuevo arrendatario. En los locales ubicados en Sevilla, en cambio, el nivel de ocupación es del 38% y su importe ha ascendido a 897.840 €, un 5,81% menos que en 2018.

El resultado del ejercicio antes de impuestos ha alcanzado 1.910.358 €, con un significativo descenso con respecto al del ejercicio anterior, que ascendió a 11.296.713 €, debido principalmente al efecto de la mencionada venta de la parcela de San Sebastián de los Reyes.

Una vez han sido vendidas las existencias de la sociedad, esta continúa centrando su actividad en el arrendamiento de los inmuebles de su propiedad y subarrendamiento de los que tiene arrendados. Los primeros, al estar situados dentro de la denominada “zona prime” de oficinas en Madrid gozan de una mayor estabilidad que los segundos, que operan en un mercado dinámico, por la aparición de nuevos competidores locales (Centro Comercial Torre Sevilla), y la irrupción del comercio electrónico, que cuenta con cada vez más aceptación por parte de los consumidores, por lo que deberá adaptarse a la realidad de dicho mercado. En este contexto, se prevé para los próximos ejercicios que continúe la estabilidad en el mercado de oficinas de Madrid, arrendado al accionista único de la sociedad, Adif. Con respecto al Centro Comercial Plaza de Armas, en el primer trimestre de 2020 la sociedad ha licitado la cesión del contrato de arrendamiento que mantiene con Adif hasta 2069 con la finalidad de que un operador especializado pueda acometer las inversiones que necesita el centro y competir en un mercado en constante transformación.



FIDALIA, S.M.E., S.A.U.
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019

2. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

El riesgo de crédito de la sociedad, dada la actividad que desarrolla, es reducido, ya que el principal arrendatario de la misma es su accionista único, Adif, y los del resto de arrendatarios se encuentran suficientemente cubiertos mediante avales bancarios.

El riesgo de liquidez está suficientemente cubierto con la tesorería de la sociedad, no manteniendo deudas con entidades de crédito, que fueron canceladas en el ejercicio anterior.

El accionista único posee un equipo de profesionales con experiencia relevante en el sector y en riesgos derivados. Las decisiones empresariales y valoraciones de la cartera inmobiliaria se hacen en base a las estimaciones de consultores independientes externos sobre la proyección futura de las rentas y rentabilidades en el mercado inmobiliario.

3. ACCIONES PROPIAS

La Sociedad no posee acciones propias.

HECHOS POSTERIORES

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, en la actualidad, y debido a lo reciente del impacto que la crisis del Coronavirus COVID-19 ha tenido en España con la declaración del Estado de Alarma decretado por el Gobierno de la Nación el pasado sábado 14 de marzo de 2020, no es posible evaluar la caída de actividad de la sociedad más allá del tiempo en que se ha decretado el estado de alarma, que está afectando a la actividad comercial de la Sociedad, no siendo posible evaluar si dicha situación se mantendrá y en qué medida en el futuro.



FIDALIA, S.M.E., S.A.U.
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019

No obstante, los Administradores, han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. No obstante, la Sociedad no precisa de financiación adicional para la comercialización de los inmuebles terminados que en la actualidad gestiona, por lo que no tiene prácticamente riesgo de liquidez.
- **Riesgo de operaciones:** la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal de la actividad comercial. Por ello, la Sociedad han establecido procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar el impacto en las mismas.
- **Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance:** un cambio en las estimaciones futuras de los activos inmobiliarios de la sociedad, rentas de arrendamiento, etc., podría tener un impacto negativo en el valor contable de los mismos, así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos. Actualmente es imposible determinar si esas contingencias o pérdidas de valor de los activos se pueden materializar y en que cuantía. Tan pronto como se disponga de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos y pasivos.

En todo caso, las características del principal activo de la Sociedad, situado en la zona prime de Madrid, de la estabilidad de su arrendatario y de la autonomía financiera de la Sociedad, se prevé que dicho efecto será limitado; sin embargo, sí podría verse afectado el contrato de cesión del Centro Comercial, en función de cómo evolucione la crisis sanitaria y su impacto en la economía en los próximos meses.

Por último, resaltar que los Administradores de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

D. Manuel Martínez Cepeda
Administrador

D. Alfredo Cabello Amézaga
Administrador

