



**Manual de procedimientos de  
Torimbia SOCIMI, S.A.**

**Abril 2020**

## **1- ESTRUCTURA DE GOBIERNO**

El Consejo de Administración, salvo en lo relativo a las materias reservadas a su sometimiento a la Junta de Accionistas, es el máximo responsable de la decisión, supervisión y control de la Sociedad, así como de la existencia y mantenimiento de un control interno adecuado y eficaz.

En el ámbito de sus funciones de supervisión y control, el Consejo fijará las estrategias y directrices de gestión de la Sociedad, evaluará la gestión de los directivos controlando el cumplimiento de los objetivos marcados y el respeto al objeto e interés social de la Sociedad, establecerá las bases de la organización corporativa en orden a garantizar la mayor eficiencia de la misma, implantará y velará por el establecimiento de adecuados procedimientos de información de la Sociedad a los accionistas y a los mercados en general, adoptará las decisiones procedentes sobre las operaciones empresariales y financieras de especial trascendencia para la Sociedad, aprobará la política en materia de autocartera, y aprobará las bases de su propia organización y funcionamiento para el mejor cumplimiento de estas funciones. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo en pleno se reservará competencia para aprobar, entre otras:

- La formulación de las cuentas anuales, la Memoria, el Informe de Gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad, así como las cuentas y el informe de gestión consolidados, y su presentación a la Junta General de Accionistas;
- El plan estratégico o de negocio de la Sociedad, los objetivos de gestión y presupuesto anuales, la política de inversiones y de financiación, la política de responsabilidad social corporativa y la política de dividendos;
- La determinación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, y la supervisión de los sistemas internos de información y control.

La composición actual del Consejo de Administración a fecha del presente Documento Informativo es la siguiente:

- (i) D. Javier Fernández-Ordás Abarca: Presidente del Consejo y Consejero Delegado.
- (ii) Dña. María Cristina Fernández-Ordás Abarca: Consejero (vocal).
- (iii) Dña. María del Carmen Fernández-Ordás Abarca: Consejero (vocal).
- (iv) Ballota Corp., S.L.U., debidamente representada por D. José María Fernández-Daza Alvear: Consejero (vocal).
- (v) D. José Luis Gómez-González: Consejero (vocal).
- (vi) Dña. María José Zueco Peña: Secretaria no Consejera.

## **2- AREAS OPERATIVAS**

La actividad operativa de la Sociedad se fundamenta en la gestión de la cartera de inmuebles, la gestión del contrato de financiación y eventualmente la evaluación de posibles oportunidades de inversión o desinversión.

### Gestión de la cartera de Inmuebles:

Los inmuebles se encuentran registrados en el sistema de gestión y administración para su control, gestión y explotación en régimen de arrendamiento.

La gestión de dichos inmuebles es llevada a cabo por las áreas financiera y técnica de la compañía apoyadas por las empresas que subcontrate para dicha gestión y es supervisada por la dirección financiera. Dicha gestión abarca un amplio espectro de tareas, que son las habituales en la explotación de los inmuebles. Aparte del apartado de ingresos por facturación de alquileres, la comercialización, los gastos de explotación operativos (OPEX), el volcado de información contable al sistema, y todos los aspectos directamente relacionados con los inmuebles, incluso aspectos jurídicos y fiscales de los mismos.

Cualquier aspecto relacionado con mejoras o inversiones en los inmuebles que sean capitalizables (CAPEX), son analizados por los departamentos financiero y técnico y aprobados por el CEO.

### Gestión del contrato de financiación:

Al encontrarse la compañía apalancada, el departamento financiero realiza una gestión activa de dicho contrato para asegurar el cumplimiento de las obligaciones que están fijadas en el mismo.

### Evaluación oportunidades de inversión o desinversión:

Tras el análisis de un plan de negocio se puede realizar una propuesta de inversión o desinversión para una determinada operación. Se negocia una oferta o exclusiva con el vendedor/comprador, que, en caso de ser positivamente aceptada, se propone al Consejo de Administración como una propuesta para su aprobación. El Consejo decide en base a toda la información anterior la aprobación o no de cada operación.

En este tipo de operaciones se realiza un Due Diligence Técnico, Jurídico y de Mercado que permita tener el confort suficiente sobre la información facilitada del inmueble a adquirir/enajenar.

## **3- AREA JURIDICA**

El área jurídica de la Sociedad en los aspectos corporativos, mercantiles, regulatorios y laborales está externalizada y contratada con el despacho donde prestan sus servicios el Secretario (No Consejero) del Consejo de Administración a través de un contrato de servicios con el despacho de abogados R. Hermosilla Gimeno Abogados S.L.P. Todos los aspectos fiscales de la compañía o relacionados directamente con los inmuebles y su explotación, se llevan a cabo por el Departamento Fiscal de Deloitte Asesores Tributarios S.L. y José Luis Gómez González.

## **4- ÁREA FINANCIERA Y DE CONTROLLING**

La contabilidad de la Sociedad es llevada a cabo internamente, siendo una parte relevante de la misma en volcado de todos los importes y conceptos que se reciben del equipo de gestión de inmuebles, como parte de la operativa de todos los meses.

Los estados financieros de la Sociedad se presentan en general para su revisión por parte del Consejo de Administración de forma trimestral, aunque en alguna ocasión se prepare algún cierre en un mes no coincidente con el trimestre natural. Las bases de presentación de los estados financieros son sobre principios contables generalmente aceptados en España, aunque no se descarta en un futuro realizarlos bajo criterios internacionales IFRS.

La financiación con recursos ajenos es responsabilidad de CFO de la Sociedad y debe estar basada en una política general de perfil o estrategia conservadora, considerándose esta un apalancamiento que no supere el 40 % de la valoración RICS de los inmuebles. Por el momento del ciclo en el que nos encontramos las operaciones de financiación hipotecaria suelen llevarse a cabo a plazos de 5 años o más, con un alto porcentaje de repago al final de la vida del préstamo.

Como norma general, la Sociedad valora sus inmuebles una vez al año en el mes de noviembre. Para la realización de la valoración se efectuó una selección entre los profesionales del sector de reconocido prestigio, resultando finalmente nombrado Savills Aguirre Newman S.A.U.

## **5- ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD**

La Sociedad, posee, entre otras, las siguientes herramientas para garantizar que el entorno de control es adecuado.

La Sociedad ha procedido a aprobar un RIC – REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

Adicionalmente la compañía dispone de un Reglamento del Consejo y un Reglamento de la Junta de Accionistas.

Capacidades, formación y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado para lo que cuenta con personal con capacidades para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con amplia experiencia en el sector.

Procedimientos implantados en la Sociedad

A continuación, se relacionan todos los procedimientos o procesos que tiene implantados la Sociedad en diferentes áreas para reforzar los sistemas de control interno.

- Procedimiento para la gestión de las inversiones y desinversiones
- Procedimiento para la elaboración del Plan Financiero
- Procedimiento para la elaboración de las Cuentas Anuales
- Procedimiento para la elaboración de la Valoración de Activos
- Procedimiento para la elaboración del Presupuesto de los Activos
- Procedimiento para el cierre contable.
- Procedimiento para la gestión bancaria y tesorería
- Procedimiento para la gestión del cobro.
- Procedimiento para el reconocimiento de ingresos
- Procedimiento para el registro y control de deuda.
- Procedimiento para el registro y control de las contingencias fiscales.
- Procedimiento para el control y registro de provisiones y contingencias por litigios
- Procedimiento para la prevención del blanqueo de capitales y financiación terrorismo

Marco de Poderes

En la actualidad la estructura de Poderes de la Sociedad pivota sobre la figura del CEO, que tiene poderes mancomunados, para un amplio espectro de operaciones, con otro miembro del Consejo de Administración.

Existen poderes mancomunados del director financiero con el CEO con una limitación de 100.000 euros por operación.

## **6- IDENTIFICACION Y EVALUACION DE RIESGOS**

Como cualquier otra entidad, Torimbia SOCIMI, S.A., está expuesta continuamente a una serie de riesgos procedentes de factores tanto internos como externos. Es decir, a factores que pueden incidir negativamente sobre los objetivos y estrategias de la organización.

Para el control de estos riesgos la Sociedad se encarga de evaluar estos posibles riesgos y sus consecuencias para la empresa a través del Consejo de Administración y de la dirección financiera.

Los principales riesgos identificados son:

Concentración geográfica: los inmuebles del Grupo se encuentran ubicados en su totalidad en la Comunidad de Madrid. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de esta comunidad autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración del Grupo, si bien actualmente desde el punto de vista económico se trata del área más dinámica del territorio nacional.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios: el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente.

Riesgo de subida de tipos de interés: Torimbia utiliza financiación concentrada en España y, por lo tanto, tiene créditos concedidos con diversos tipos de interés.

Grado de liquidez de las inversiones: Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario, por lo que se podría dar la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

## **7- COMUNICACIONES AL MERCADO**

De cara al cumplimiento con las obligaciones como sociedad cotizada en el MAB, la Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control tanto en la información financiera y sistemas de control interno como en lo relativo a la transmisión de información.

El Consejo de Administración es también responsable de la publicación de los Hechos Relevantes que de acuerdo con la Circular 6/2018 de Bolsas y Mercados Españoles y Sistemas de Negociación, S.A. (Información a Suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI Incorporadas a Negociación en el Mercado Alternativo Bursátil) deban hacerse.

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sean consistentes y se cumplan con los estándares requeridos por la normativa del MAB.

Concretamente, se han establecido los siguientes protocolos internos:

- a) Información relevante publicada en la web de la Compañía.
  - Identificación por parte de la Sociedad (en línea con las explicaciones recibidas del Asesor Registrado, o de un acontecimiento que podrá ser constitutivo de hecho relevante).
  - Envío de documentación soporte del mencionado acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
  - Redacción del hecho relevante por parte de la Sociedad bajo la supervisión por parte del Asesor Registrado.
  - Revisión del hecho relevante consensuado entre la Sociedad y el Asesor Registrado por parte del presidente del Consejo de Administración (firmante de dichos hechos relevantes).
  - Carga del hecho relevante acordado entre las partes mencionadas anteriormente en la página web del MAB, por parte de la Sociedad.
  - Aprobación del hecho relevante por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
  - Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación del hecho relevante.
  - Carga del mencionado hecho relevante en la web de la Sociedad por parte de la misma.

Adicionalmente, ante cualquier duda que surgiera a la Sociedad sobre una posible actualización de la web que no hubiera sido objeto de hecho relevante, la Sociedad consultaría con el Asesor Registrado.

Resaltar que la Sociedad es responsable de colgar la información relevante tanto en la web del MAB (para su posterior aprobación por parte del Asesor Registrado) como en su web.

- b) Información publicada en las presentaciones:

No es práctica de la Sociedad realizar presentaciones.

En todo caso, dichas presentaciones son realizadas por el equipo financiero de la propia Sociedad, quienes son conocedores de la información pública existentes, así como de la necesidad de evitar asimetría de información.

Llegado el punto, en caso de que hubiera alguna duda, la Sociedad contrastaría con el Asesor Registrado el contenido de la presentación y así valorar la necesidad de publicar un hecho relevante.

c) Declaraciones realizadas por representantes de la Sociedad a los medios de comunicación:

No es práctica de los consejeros de la Sociedad realizar declaraciones a los medios de comunicación.

Los representantes de la Sociedad son conscientes de las implicaciones que ha conllevado la incorporación o negociación en el MAB de la Sociedad, especialmente velar por que no haya asimetría de información en el mercado. Dichas personas a su vez son conocedoras de la información pública existente en el mercado sobre la Sociedad.

Llegado el caso, si fueran a realizarse unas declaraciones a los medios, la Sociedad contempla la posibilidad de que el mencionado representante de la Sociedad que fuera a realizarlas, hablara internamente con quien procediera (llegado el caso, el Consejo de Administración) para cerciorarse en persona de la información pública existente en el mercado.