Torimbia Socimi, S.A. y sociedades dependientes

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 e informe de gestión consolidado, junto con el informe de auditoría independiente



Deloitte, S.L. Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1 Torre Picasso 28020 Madrid España

Tel: +34 915 14 50 00 www.deloitte.es

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

A los accionistas de Torimbia Socimi, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Torimbia Socimi, S.A. (Sociedad Dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 y el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de inversiones inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (hoteles y oficinas) situados en Madrid. El Grupo valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los deterioros necesarios si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2021, la cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable total de 118 millones de euros.

El Grupo utiliza periódicamente a terceros ajenos al mismo como expertos para determinar el valor recuperable de sus activos inmobiliarios, basándose en su valor de mercado. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera el Grupo y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativo. En particular, la dirección del Grupo utiliza el método comparativo de mercado y el método de descuento de flujos de caja, que requieren realizar estimaciones sobre:

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

Adicionalmente, pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.

Por todo lo anterior, hemos considerado este aspecto como clave en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de valoración de inversiones inmobiliarias, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente. En particular, aquellos mediante los cuales los administradores de la Sociedad Dominante supervisan y aprueban la contratación y el trabajo realizado por los expertos utilizados para este fin, así como que no existan presiones sobre el resultado del trabajo que realizan dichos expertos.

Hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la dirección del Grupo,
- sobre una muestra de activos elegida entre aquellos con mayor relevancia en la cartera del Grupo y aquellos cuya variación de valor presente alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de activos inmobiliarios, hemos realizado una revisión de las valoraciones, tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo,
- hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios,
- también hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la Notas 4.2 y 6 de la memoria consolidada adjunta.

Situación financiera del Grupo

Descripción

Tal y como se indica en las Notas 2.8 y 12 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo mantiene deudas financieras con garantía hipotecaria con determinadas entidades bancarias, por importe de 87,5 millones de euros, cuyo vencimiento está establecido para el mes de diciembre de 2022, motivo por el cual las cuentas anuales consolidadas adjuntas presentan un fondo de maniobra negativo de 79,1 millones de euros al 31 de diciembre de 2021.

En relación con estas deudas, y tal y como se desglosa en la Nota 2.8 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo ha iniciado un proceso de refinanciación con determinadas entidades bancarias para hacer frente a los vencimientos.

En este contexto, los administradores de la Sociedad Dominante han formulado estas cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, asumiendo que la capacidad financiera del Grupo es suficiente y adecuada para hacer frente a las necesidades operativas futuras derivadas de su previsión de generación de caja y que finalizará con éxito la refinanciación de la actual deuda financiera. Asimismo, el valor recuperable de los activos inmobiliarios aportados en garantía es suficientemente amplio como para cubrir la deuda en caso de no finalizar con éxito la refinanciación en curso.

Identificamos este aspecto como uno de los más relevantes en nuestra auditoría dada la relevancia que supone dicha deuda sobre el total del pasivo y por lo tanto la necesidad de que finalice con éxito el proceso de refinanciación iniciado por los administradores de la Sociedad Dominante

Procedimientos aplicados en la auditoría

Los procedimientos de auditoría realizados al respecto han incluido, entre otros, la evaluación de la razonabilidad de los planes diseñados por el Grupo citados anteriormente, así como la evaluación de la probabilidad de cumplimiento de los mismos. Para ello, hemos revisado las actas de las reuniones de los órganos de administración celebrados hasta la fecha y otros documentos asociados relacionados con las actuaciones que está llevando a cabo la dirección de la Sociedad Dominante con diversas entidades bancarias, así como su contraste a través de reuniones con la alta dirección de la Sociedad Dominante.

Asimismo, hemos obtenido el presupuesto de tesorería del Grupo para el ejercicio 2022 y hemos evaluado la razonabilidad de las hipótesis empleadas en las proyecciones, contrastándolas con datos externos e información histórica, así como realizado un análisis de sensibilidad sobre aquellas hipótesis más sensibles a cambios.

Adicionalmente, y tomando en consideración las valoraciones realizadas por expertos independientes sobre el valor de mercado de los inmuebles propiedad del Grupo, hemos evaluado la capacidad del mismo para atender sus compromisos financieros considerando el valor recuperable de sus activos inmobiliarios.

Por último, hemos evaluado la adecuación de los desgloses de información facilitados en la memoria de las cuentas anuales consolidadas (véase Nota 2.8) con los requeridos por el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

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

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

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción, que se incluye a continuación, es parte integrante de nuestro informe de auditoría

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. № S0692

Laura Armiño Yela

Inscrita en el R.O.A.C. Nº 23.456

16 de marzo de 2022

AUDITORES

DELOITTE, S.L.

2022 Núm. 01/22/00822

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad Dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.



Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 conforme a las Normas Internacionales de información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea e Informe de Gestión Consolidado

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2021	31/12/2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2021	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE:		123.276	119.777	PATRIMONIO NETO:	Nota 11	40.639	36.203
Inmovilizado Intangible			-	FONDOS PROPIOS		41.988	37.536
Otro inmovilizado intangible			_	Capital social		15.357	15.357
InmovIlizado material	Nota 5	1.240	1.243	Reservas de la Sociedad Dominante		26.869	38.697
Terrenos y construcciones		1.204	1.204	Reservas en sociedades consolidadas por integración global y puesta en equivalencia		2.244	2.335
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		98	39	Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante		(6.955)	(6.935)
Inversiones Inmobiliarias	Nota 6	118.210	115.029	Resultado consolidado del ejercicio		4.473	(11 918)
Deudas comerciales no corrientes	Nota 7	733	424	A		(1.349)	(1.333)
Inversiones en empresas del Grupo y Asociadas no corrientes	Nota 8.3	448	431	Activos financieros disponibles para la venta	Nota 16	(1.349)	(1.333)
Inversiones en empresas asociadas		448	431				
Inversiones financieras no corrientes	Nota 8.1	1.795	1.823				
Instrumentos de patrimonio		441	457				
Otros activos financieros		1.354	1.366				
Activos por impuesto diferido	Nota 13.2.a	850	826	PASIVO NO CORRIENTE:		3.502	90.530
				Provisiones no corrientes	Nota 22	157	157
				Pasivos financieros no corrientes	Nota 12.1	1.611	88.576
				Deudas con entidades de crédito		,	87.009
				Otros pasivos financieros		1.611	1.567
				Pasivo por impuestos diferido	Nota 13.2.b	1.734	1.797
ACTIVO CORRIENTE:		9.150	11.939				
Existencias	Nota 9	439	441	PASIVO CORRIENTE:		88.285	4.983
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		197	222	Pasivos financieros corrientes	Nota 12.1	87.594	4.789
Clientes por ventas y prestación de servicios		94	202	Deudas con entidades de crédito		87.514	066
Administraciones Públicas deudoras	Nota 13.1		20	Otros pasivos financieros		80	3.799
Clientes empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	116	em	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		691	194
Inversiones financieras corrientes	Nota 8.2	27	172	Acreedores comerciales		13	144
Otros activos corrientes		39	39	Administraciones Públicas acreedoras	Nota 13.1	578	- 49
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 10	8.448	11.065	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas		9	-
TOTAL ACTIVO		132.426	131.716	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		132.426	131.716

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021



ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Miles de Euros)

	Notas de la		
	Memoria	31/12/2021	31/12/2020
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 16.1	7.279	5.075
Ventas		4	-
Prestaciones de Servicios		7.275	5.075
Otros Ingresos de explotación		695	518
Variación de existencias de productos terminados y en curso	Nota 9	(2)	-
Gastos de personal	Nota 16.3	(1.285)	(1.114
Otros gastos de explotación:	Nota 16.4	(2.589)	(2.481
Otros gastos de gestión corriente		(2.609)	(2.481
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Notas 16.4 y 22	20	_ `
Dotación a la amortización	Notas 3 y 6	(3.748)	(3.951
Reversión neta y resultado por enajenaciones de activos	Notas 6	6.424	(7.753
Otros resultados	Nota 13.5	(691)	(165
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.083	(9.871)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	Nota 8.3	245	233
Ingresos financieros	Nota 16.2.a		4
Gastos financieros	Nota 16.2.b	(2.080)	(2.093)
Diferencias de cambio, neto		167	(173)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros:		(1)	(4
Derivados	Nota 12.3	(1)	(4
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros:		(22)	(24
Deterioro y pérdidas	Nota 8.1	(22)	(24)
RESULTADO FINANCIERO		(1.691)	(2.057)
DEGULTADO ANTES DE IMPUESTOS			****
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-	4.392	(11.928)
Impuesto sobre Sociedades	Nota 13.3	81	10
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		4.473	(11.918)
		34	
Ajustes por cambio de valor	Nota 8.1	(16)	(83)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(16)	(83)
Resultado integral total:		4.457	(12.001)
Resultado del ejercicio atribuible a-			
Socios de la Sociedad Dominante		4.473	(11.918)
Resultado integral atribuible a-			
Socios de la Sociedad Dominante		4.457	(12.001)

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos forman parte integrante del estado del resultado integral consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021 A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS (Miles de Euros)

	31/12/2021	31/12/2020
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	4.473	(11.918
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	4.476	(11.510
Por cobertura de flujos de efectivo Efecto impositivo	(18)	(110 <u>)</u> 27
Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	(16)	(83
Total Ingresos y gastos reconocidos	4.457	(12.001)
a) Atribuido a la Sociedad dominante	4.457	(12.001)

Las Notas I a 21 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado del ejercicio 2021



ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021 B) ESTADO TOTAL DEL CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Miles de Euros)

		Reservas de la Sor Dominante	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en Sociedades consolidadas por	ades consolidadas	Acciones y Participaciones	Resultado Atribuible		Ajustes por	Total
	Capital	Reserva	Otras	Integración	Método de la	de la Sociedad	a la Sociedad	Total	Cambio de Valor	Patrimonio Neto
0.500 To Tenantica To 14 00 150	Social	2 071	35 125	2.093	386	(6.913)	4.823	53.942	(1.250)	52.692
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	10.00	10.0	2				(11918)	(11 918)	(83)	(12.001)
Resultado del ejercicio 2020	1				12		(4 823)	2	}	,
Aplicación del resultado	•	į	4.967	(102)	76	•	(0.20.7)	(907 77)		(A ABB)
Reparto de dividendos	4	Ť	(4.466)	•		27		(4.400)		(4.400)
Venta de autocarlera						(22)		(22)		(77)
CALLO AL 34 DE DICIEMBDE DE 2020	15.357	3.071	35.626	1.892	443	(6.935)	(11.918)	37.536	(1.333)	36.203
SALDO AL SI DE DISIEMBILE DE 2020				1	,		4.473	4.473	(16)	4.457
Kesultado del ejercicio zuz i		9	(11 827)	(55)	(36)		11.918			
Aplicación del resultado			(170.11)	(22)	(1)	(00)		(00)	,	(20)
Venta de autocartera		.	1	•	•	(0.3)	(3)	(4)		(2)
Ofros movimientos		1	3	_		-	0007	44 000	1076 77	40.620
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	15.357	3.071	23.798	1.837	407	407 (6.955) 4.473	4.473	41.900	(1.349)	400,000

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021 (Miles de Euros)

	Notas de la		
	Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
ACTIVIDADES CONTINUADAS -			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		2,257	(1.1
Resultado consolidado antes de impuestos	1	4.392	(11.8
Ajustes al resultado-		(1,005)	13.7
Amortizaciones del inmovilizado	Notas 5 y 6	3.748	3.9
Variación de provisiones por operaciones comerciales		(20)	U
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de activos	Nota 6	(6.424)	7.3
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de instrumentos financieros	Nota 8	22	1
Ganancias/Pérdidas de entidades valoradas por el método de la participación	1,10,111	(245)	(2
Ingresos financieros	Nota 16.2.a	(240)	(4
Gastos financieros	Nota 16.2.b	2.080	2.0
Diferencias de cambio	14012 10.2.0	(167)	
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 8	(107)	
Variación neta en los activos/pasivos-	INOTA 6	4 074	
	Note 0	1.074	(1.1
(Aumento)/Disminución de existencias	Nota 9	2	
(Aumento)/Disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		533	(2
(Aumento)/Disminución de otros activos corrientes	1	(2)	
(Aumento)/Disminución de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		497	(5
(Aumento)/Disminución de otros pasivos corrientes y no corrientes		44	(3
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(2.204)	(1.7
Pagos de intereses	Nota 12	(1.616)	(1.6
Cobros de intereses		-	
Otros cobros / (pagos)	Nota 13	(816)	(3
Cobros / (pagos) de dividendos		228	
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(4.048)	(3.1
Inversiones-		(4.221)	(4.3
Inmovilizado material	Nota 5	(10)	
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(4.211)	(4.3
Desinversiones-		173	1.1
Inversiones financieras	Nota 8	173	1.1
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(970)	(5.4
Pagos/cobros por instrumentos de patrimonio -	1 1	(20)	(4.4
Pago de dividendos	Nota 11	1	(4.4
Acciones propias		(20)	`
Variaciones en-		(950)	(5
Otros pasivos no conientes		` 1	,
Deudas con entidades de crédito	Nota 12.1	(950)	(9
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		144	
AUMENTO/DISMINUCIÓN BRUTA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES POR OPERACIONES CONTINUADAS		(2.617)	(9.7
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		11.065	20.8
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de situa		8.448	11.



Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del Ejercicio 2021

1. Información general sobre el Grupo y su Sociedad Dominante

1.1. Actividad del Grupo Consolidado

El Grupo consolidado Torimbia, en adelante el "Grupo", está constituido por Torimbia Socimi, S.A., en adelante "la Sociedad Dominante", y sus Sociedades Dependientes (véase Anexo I), siendo su principal actividad el arrendamiento de inversiones inmobiliarias.

La Sociedad Dominante, se constituyó bajo la denominación social de "Tecu, S.A." en España, de conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas el 16 de julio de 1966. Con fecha 29 de abril de 1975 se procedió a modificar su denominación social por la de Inmolevante, S.A. Con fecha 25 de noviembre de 2016, en el marco de la operación de fusión por absorción entre Inmolevante, S.A. y Torimbia, S.L. se procedió nuevamente a modificar su denominación social. Con fecha 18 de junio de 2019, con motivo de su salida al BME Growth, la Sociedad Dominante cambió su denominación social siendo TORIMBIA SOCIMI, S.A. (véase Nota 11).

Su domicilio social se encuentra en Paseo Pintor Rosales número 18, 28008, Madrid.

El 24 de junio de 2016, la Sociedad Dominante, mediante decisión del entonces Accionista Único, decidió optar por la aplicación del régimen fiscal especial para Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos retroactivos desde el periodo impositivo iniciado con fecha 1 de diciembre de 2015.

Con fecha de 26 de febrero de 2018, mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante, se acordó por unanimidad, y al amparo del artículo 13.d) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, renunciar a la aplicación del régimen especial SOCIMI, lo cual tuvo efectos fiscales desde el ejercicio en el que se ejercitó (ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2016).

El 5 de septiembre de 2018, la Sociedad Dominante, mediante acuerdo de la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas decidió optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial para Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos retroactivos desde el periodo impositivo iniciado con fecha 1 de enero de 2018 (véase Anexo II).

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

- 1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- 2. La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén



- sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- 3. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplen los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.
- 4. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad Dominante podrá desarrollar otras actividades adicionales, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad Dominante en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades enumeradas anteriormente, podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo directo y mediante su participación en otras sociedades mercantiles de análogo objeto social, quedando excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales y que no queden cumplidos por esta Sociedad Dominante.

En la actualidad, la actividad de la Sociedad Dominante consiste, principalmente, en el arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

El 18 de junio de 2019, la Sociedad Dominante, mediante acuerdo de la Junta General Universal de Accionistas aprobó por unanimidad, entre otros, los siguientes acuerdos:

- Aprobación de la solicitud de incorporación de las acciones de la Sociedad Dominante al BME Growth en el segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- Conversión de las acciones de la Sociedad Dominante en anotaciones en cuenta.
- Cambio de denominación de la Sociedad Dominante de Torimbia, S.A. a Torimbia Socimi, S.A.
- Modificación de los Estatutos Sociales para adaptarlos a la nueva denominación y a las exigencias requeridas por el BME Growth.

El 24 de julio de 2019, con efectos desde el 26 del citado mes, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. acordó incorporar la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante al BME Growth en el segmento de SOCIMI.

Las cuentas anuales individuales de Torimbia Socimi, S.A. (Sociedad Dominante), y las cuentas anuales consolidadas de Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2020 fueron formuladas por el Consejo de Administración el 16 de marzo de 2021 respectivamente, y aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 3 de junio de 2021, respectivamente.

Como se ha mencionado anteriormente, el régimen fiscal de la Sociedad Dominante se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad Dominante, para calcular dicho valor por sustituir el valor

E

contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

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

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

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

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad Dominante antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad Dominante, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad Dominante al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.
- 4. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros.
- 5. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado.
- 6. La Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
 - b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables



- a ejercicios en los que la Sociedad Dominante no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad Dominante pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad Dominante estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Adicionalmente, tras la entrada en vigor de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. En este sentido, el 23 de diciembre de 2021 se publicó la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, por la que se determina que dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de accionistas, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

En septiembre de 2020 finalizó el periodo transitorio (i.e. debido al transcurso de dos años desde que optó por el régimen de SOCIMI) debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad Dominante cumple con todos los requisitos de la legislación vigente.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas y principios de consolidación

2.1 Marco normativo

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil,



- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores,
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil,
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2021 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2021 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios, así como para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

Con objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

2.2.1 Adopción de Normas e Interpretaciones de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2021

Durante el ejercicio anual 2021 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes cuentas anuales:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 Reforma de los Tipos de Interés de referencia – Fase 2	Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 relacionadas con la reforma de los índices de referencia (segunda fase).	1 de enero de 2021
Modificación a la NIIF 4 Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9	Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9 hasta 2023.	1 de enero de 2021
Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos – Mejoras en rentas	Modificación para ampliar el plazo de aplicación de la solución práctica de la NIIF 16 prevista para las mejoras de alquiler relacionadas con el COVID-19 (no afecta a los arrendadores).	1 de abril de 2021 (1)

⁽¹⁾ Aplicación anticipada permitida

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros resumidos consolidados, haya dejado de aplicarse.

2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2021

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2021, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIIF 3 Referencia al Marco Conceptual	Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual.	1 de enero de 2022 (2)
Modificación a la NIC 16 Ingresos obtenidos antes del uso previsto	La modificación prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de los artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto.	1 de enero de 2022 (2)
Modificación a la NIC 37 Contratos onerosos – Coste de cumplir un contrato	La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato.	1 de enero de 2022 (2)
Mejoras de las NIIF Ciclo 2018-2020	Modificaciones menores a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41.	1 de enero de 2022 (2)
Modificaciones a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2023
Modificaciones a la NIC 1 Desglose de políticas contables	Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que debe ser desglosada en los estados financieros.	1 de enero de 2023 (2)
Modificación a la NIC 8 Definición de estimación contable	Modificaciones y aclaraciones sobre qué debe entenderse como un cambio de una estimación contable.	1 de enero de 2023 (2)
Modificación a la NIC 12 Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción	Clarificaciones sobre cómo las entidades deben registrar el impuesto diferido que se genera en operaciones como	1 de enero de 2023



Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
	arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	
Modificación a la NIIF 17 Contratos de Seguros – Aplicación inicial de la NIIF 17 y NIIF 9. Información comparativa	Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las aseguradoras que aplican la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez al mismo tiempo	1 de enero de 2023
NIIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones	Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros, con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros	1 de enero de 2023 (2)

(2) Ya aprobadas para su uso en la Unión Europea.

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2022 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

2.3 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

2.4 Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2020 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

2.5 Responsabilidad de la información, estimaciones realizadas y fuentes de incertidumbre

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores y la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias.
- La recuperación de los activos por impuesto diferido.
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros



- El cálculo de provisiones y evaluación de contingencias.
- La estimación del impuesto sobre sociedades.
- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. No obstante, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas, lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en el correspondiente estado del resultado integral consolidado.

2.6 Principios de consolidación aplicados

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para todas aquellas sociedades sobre las que se tiene la capacidad para ejercer control efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión y el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad; y mediante la aplicación del método de la participación, en los casos que procede, cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de derechos de voto siendo la participación superior al 20%.

Con objetivo de homogeneizar los principios y criterios contables de las sociedades del Grupo con los de la Sociedad Dominante se han realizado determinados ajustes de homogeneización, entre los que destacan la aplicación de los criterios de las Normas Internacionales de Información Financiera a todas las sociedades del Grupo y asociadas.

No ha sido necesario ningún ajuste de homogeneización temporal ya que la fecha de cierre de todas las sociedades del Grupo y asociadas es el 31 de diciembre de cada año.

2.6.1 Empresas dependientes (véase Anexo I)

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

Los estados financieros de las sociedades dependientes se consolidan con los de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas que son significativos han sido eliminados en el proceso de consolidación.

La participación de terceros en el patrimonio y resultados del Grupo se presentan, en su caso, respectivamente en los capítulos "Intereses minoritarios" del estado de situación financiera consolidado y del estado del resultado integral consolidado. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo no presenta intereses minoritarios.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

2.6.2 Empresas asociadas (véase Anexo I)

Se consideran empresas asociadas aquellas sobre las que el Grupo tiene capacidad para ejercer una influencia significativa, aunque no ejerce el control.

1

En las cuentas anuales consolidadas, las empresas asociadas se valoran por el método de la participación; es decir, por la fracción de su valor neto patrimonial que representa la participación del Grupo en su capital, una vez considerados los dividendos percibidos y otras eliminaciones patrimoniales. Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo registra dos participaciones contabilizadas por el método de la participación por importe de 448 miles de euros registrados bajo el epígrafe "Inversiones en empresas integradas por el método de la participación" (véase Nota 8.3).

2.6.3 Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2021 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del grupo consolidado. Las principales magnitudes al 31 de diciembre de 2021 de las sociedades que integran dicho perímetro se indican en el Anexo I.

2.6.4 Operaciones entre empresas del Grupo

En las transacciones entre sociedades consolidadas, se eliminan los resultados por operaciones internas, difiriéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo. Los trabajos efectuados por el Grupo para su propio inmovilizado se reconocen por su coste de producción, eliminándose los resultados intragrupo. Se han eliminado de los estados financieros consolidados, los créditos y débitos entre las sociedades comprendidas en el conjunto consolidable, así como los ingresos y gastos internos en dicho conjunto.

2.6.5 Diferencias de primera consolidación

En la fecha de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en dicha fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el período de adquisición.

Las diferencias de primera consolidación relacionadas con la adquisición del control de Inmolevante, S.A. producida en el ejercicio de once meses terminado el 30 de noviembre de 2015 fueron asignadas como mayor valor de las inversiones inmobiliarias por un valor inicial de 29.110 miles de euros (que a 31 de diciembre de 2021 ascienden a 19.292 miles de euros de coste y 15.032 miles de euros de valor neto contable).

2.7 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del estado de situación financiera, del estado del resultado integral, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo consolidados se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria consolidada.

2.8 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2021 el fondo de maniobra del Grupo es negativo por importe de 79.135 miles de euros, como consecuencia, principalmente, del vencimiento a corto plazo (22 de diciembre de 2022) del préstamo sindicado que mantiene la Sociedad Dominante con las entidades Banca March y Caixabank por importe de 87.514 miles de euros (véase Nota 12).

Los Administradores de la Sociedad Dominante han iniciado conversaciones con las entidades financiadoras para refinanciar la totalidad de la deuda. Si bien a la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas dichas negociaciones no han concluido, los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento al considerar que existen diversos factores que tienden a reducir o eliminar cualquier duda sobre la capacidad de la Sociedad Dominante y el Grupo para continuar sus operaciones y que se detallan a continuación:

- Finalización con éxito de las negociaciones con las entidades financieras.
- Obtención de ingresos suficientes para alcanzar un resultado positivo en el ejercicio 2022, así
 como la generación de flujos de caja positivos en los próximos 12 meses, tal y como se
 desprende del presupuesto de tesorería aprobado por los administradores de la Sociedad
 Dominante.
- Los principales activos de la Sociedad Dominante son inversiones inmobiliarias, que se encuentran garantizando la totalidad de los préstamos hipotecarios. Dichos inmuebles están localizados en zonas prime de Madrid y se encuentran ocupados al 90%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 7 años, cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2021 asciende a 162.812 miles de euros.

2.9 Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados el Covid-19

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

El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el "Estado de Alarma" bajo el Real Decreto 463/2020, que conllevó a que determinadas actividades comerciales y de hostelería fueron calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto fueron calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo.

Adicionalmente, con fecha 3 de noviembre de 2020, se declaró un nuevo Estado de Alarma, que ha durado hasta el 9 de mayo de 2021, y que ha supuesto determinadas restricciones a nivel regional, si bien las mismas no han sido tan severas como las del primer Estado de Alarma.

La situación de emergencia sanitaria sigue provocando incertidumbres en los mercados que dependerán en gran medida de la evolución de la pandemia en los próximos meses, los eventuales rebrotes del virus y de la efectividad de los procesos de vacunación iniciados a finales de 2020 y así como de la capacidad de reacción y adaptación de los agentes económicos impactados.

Las operaciones del Grupo durante el ejercicio 2020 se vieron impactadas de manera relevante, dado que sus principales arrendatarios, pertenecientes al sector de hostelería y turismo, sufrieron una paralización de su actividad durante el Estado de Alarma con el cierre de establecimientos decretado por el Gobierno y una fuerte contracción de su negocio tras las sucesivas restricciones de movilidad y apertura impuestas para contener los efectos de la pandemia, hechos que llevaron al Grupo a alcanzar acuerdos individualizados con algunos de estos arrendatarios a través de los se negociaron sistemas de diferimiento o bonificaciones en el pago de rentas (véase Nota 7). El efecto de dichas bonificaciones provocó una caída en el importe neto de la cifra de negocios y en los resultados del Grupo al cierre del ejercicio 2020.

El efecto de la disminución de rentas fruto de las bonificaciones pactadas con los arrendatarios fue recogido fundamentalmente en los resultados del ejercicio 2020 y tras la reapertura de los establecimientos hoteleros durante 2021, el Grupo ha visto nuevamente incrementada su cifra de ingresos, flujos de explotación y resultados al cierre del presente ejercicio. Adicionalmente, tras los acuerdos alcanzados, no se han puesto de manifiesto retrasos ni impagos relevantes por parte de los clientes del Grupo.

Los administradores y la dirección del Grupo han continuado realizando una evaluación de los efectos y riesgos que la crisis sanitaria y económica de la pandemia originada por la Covid-19 ha tenido y pudiera seguir teniendo en el Grupo, siendo los aspectos más significativos los detallados en la Nota 20.

Por último, el Grupo ha establecido grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto en las mismas, para garantizar por un lado la salud y la seguridad de empleados, así como la continuidad de la actividad y los servicios prestados a los clientes.

3. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 formulada por los administradores de la Sociedad Dominante y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Miles de Euros
4.400
880
3.520

En los últimos 5 ejercicios la Sociedad Dominante ha distribuido los siguientes dividendos:

		M	liles de Eur	os	
	2016	2017	2018	2019	2020
Dividendos distribuidos	14.858	61.129	3.511	4.466	-

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración, principios y políticas contables aplicados por el Grupo en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas y que cumplen con las NIIF vigentes a la fecha de las correspondientes cuentas anuales consolidadas han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición y, posteriormente, se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.3.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se registran como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan al estado del resultado integral consolidado del ejercicio en que se incurren.

El Grupo amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

Mr.

	Porcentaje de Amortización
Construcciones	3-4%
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para proceso de información	25%

4.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado adjunto recoge los valores de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente a su coste de adquisición y se amortizan siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Porcentaje de Amortización
Construcciones	2-3 %

Asimismo, se reconocen pérdidas por deterioro que hayan experimentado conforme al criterio mencionado en la Nota 4.3.

4.3 Deterioro de valor de los activos materiales e inversiones inmobiliarias

En cada ejercicio, el Grupo evalúa la posible existencia de pérdidas de valor que obliguen a reducir los importes en libros de sus activos materiales e inversiones inmobiliarias. Se considera que existe una pérdida de valor cuando el valor recuperable es inferior al valor contable.

Los valores recuperables se calculan para cada activo de manera individualizada, salvo que dicho activo no genere flujos de manera independiente de otros activos, en cuyo caso se considerará la unidad generadora de efectivo superior. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

El procedimiento implantado por la Dirección del Grupo para la realización de dicho test es el siguiente:

El valor recuperable de cada activo se determina en base a tasaciones realizadas por expertos independientes, realizadas siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate). Para el cálculo de dicho valor recuperable, en la totalidad de las inversiones inmobiliarias, se ha utilizado el método comparativo de mercado, que implica un análisis del mercado inmobiliario de comparables basado en informaciones concretas sobre transacciones reales recientes y ofertas firmes de suelo comparable y homogéneo con el objeto de análisis y valoración, y el método de descuento de flujos de caja. Se han contrastado previamente aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplen las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados, como los que pudieran incluir elementos especulativos.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro, el Grupo registra la misma en la cuenta de pérdidas y ganancias bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de activos".

Si una pérdida por deterioro revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta el límite del valor original por el que dicho activo estuviera registrado con anterioridad al reconocimiento de dicha pérdida de valor.

Durante los ejercicios 2021 y 2020, el Grupo ha obtenido tasaciones realizadas por terceros independientes para determinar el valor de mercado de sus principales activos.

4.4 Arrendamientos

Arrendador:

Al inicio de un contrato en el que Grupo actúa como arrendador, se analiza si los contratos han de considerarse como arrendamientos financieros u operativos de la siguiente manera:

- los arrendamientos donde se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subvacente son arrendamientos financieros; y
- todos los demás arrendamientos son arrendamientos operativos.

En los arrendamientos clasificados como financieros el Grupo registra un derecho de cobro en su activo (dándose de baja el bien del balance) así como los ingresos financieros por los intereses correspondientes a dicho derecho en la cuenta de resultados.

El Grupo no mantiene acuerdos de arrendamiento que se pudieran considerar como financiero ni en 2021 ni en ejercicios anteriores. Todos los contratos de arrendamiento que mantiene el Grupo como arrendador se han considerado operativos.

En los arrendamientos operativos, el Grupo mantiene el bien en su activo y registra los ingresos por arrendamiento (aparte del gasto de amortización o deterioro del bien). Cuando el Grupo arrienda a terceros activos bajo acuerdos de arrendamiento operativo, éstos se incluyen en el estado de situación financiera de acuerdo a su naturaleza (véase Nota 6) y el ingreso por el arrendamiento se reconoce durante la vigencia del alquiler de manera lineal (véase Nota 4.10).

Una modificación de arrendamiento es un cambio en el alcance del arrendamiento o la contraprestación por el arrendamiento, que no formaba parte de las cláusulas y condiciones originales del contrato. Las modificaciones de un contrato de arrendamiento operativo se tratan como un nuevo arrendamiento desde la fecha efectiva de modificación y cualquier pago por arrendamiento ya efectuado o devengado en relación con el arrendamiento original forma parte de los pagos del nuevo arrendamiento. Los incentivos (exenciones, descuentos, etc.) concedidos se ajustan en la fecha de concesión y se imputan a resultados a través de un sistema de reparto lineal, a lo largo de los periodos restantes del contrato, siempre y cuando otro criterio no refleje mejor la sustancia económica de los acuerdos de alquiler estipulados con las contrapartes (véase Nota 7).

Arrendatario:

De acuerdo con NIIF 16, el Grupo evalúa al inicio de un contrato, si éste contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento, si otorga el derecho a controlar el uso del activo identificado durante un periodo de tiempo a cambio de contraprestación.

Cuando el Grupo actúa como arrendatario reconoce en el estado de situación financiera los activos y pasivos derivados de todos los contratos de arrendamiento, a excepción de los acuerdos de arrendamiento a corto plazo y los que tienen por objeto activos de bajo valor.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Grupo sólo mantiene como arrendatario contratos que responden a esta casuística de acuerdos a corto plazo y de bajo valor, por lo que no mantiene activos ni pasivos reconocidos por contratos de arrendamiento en su estado de situación financiera.

J.

4.5 Instrumentos financieros

4.5.1. Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera consolidado cuando se lleva a cabo su adquisición, registrándose inicialmente a su valor razonable. Se entiende por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada el importe por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes informadas en la materia, que actuasen libre y prudentemente y en condiciones de independencia mutua.

Clasificación y valoración

La clasificación de los activos financieros dependerá del modo en que el Grupo gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) y la existencia o no de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros específicamente definidos.

En este sentido, la NIIF 9 establece dos escenarios diferenciados a la hora de definir el registro contable del instrumento financiero:

- Por un lado, si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.
- Por otro lado, si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en patrimonio neto. Los intereses, deterioro y diferencias de cambio se registran en resultados como en el modelo de coste amortizado. El resto de las variaciones de valor razonable se registran en partidas de patrimonio y podrán reciclarse a resultados en su venta.

En base a su criterio de valoración, se distinguen las siguientes clases de activos financieros:

- Activos financieros a coste amortizado. Los activos financieros a coste amortizado son aquellos que i) se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales y ii) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto. Los activos financieros a su valor razonable con cambios en patrimonio neto son aquellos cuyo modelo de negocio se basa en obtener flujos de efectivo contractuales y vender activos financieros, además de que sus condiciones contractuales dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el resultado integral consolidado, que son
 aquellos que no cumplen con las características para ser medidos a coste amortizado o a su valor
 razonable con cambios en patrimonio neto, ya que: i) tienen un modelo de negocio distinto a
 aquellos que buscan obtener flujos de efectivo contractuales, u obtener flujos de efectivo
 contractuales y vender los activos financieros, o bien, ii) los flujos de efectivo que generan no son
 únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Deterioros de activos financieros

El modelo de deterioro es aplicable a los activos financieros valorados a coste amortizado que incluyen la partida "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar".

El modelo de deterioro de valor se basa en un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina el paso del primer enfoque al segundo es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

El deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo no es significativo, teniendo en cuenta que el riesgo de fallido es inferior al 1% de la facturación y que el Grupo dispone de las fianzas entregadas por los inquilinos como garantía de su crédito.

En cuanto a los activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, el Grupo entiende que han sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor. En ese momento los resultados acumulados reconocidos previamente en el patrimonio neto pasan a registrarse en el estado del resultado integral consolidado.

Bajas, modificaciones y cancelaciones de activos financieros

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

Activos financieros específicos

El Grupo mantiene depósitos en cumplimiento del RD 181/1996 que exige el depósito, en el organismo público correspondiente a cada comunidad autónoma, del 90% de las fianzas recibidas para los arrendadores con gran volumen de fianzas recibidas.

En relación al epígrafe "Tesorería y activos líquidos equivalentes" del estado de situación financiera consolidado, se incluye en esta partida el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con los siguientes requisitos:

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

4.5.2. Pasivos financieros

Los pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

a. Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

b. Pasivos financieros a valor razonable con cambios en el resultado integral consolidado.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros a valor razonable con cambios en el resultado integral consolidado descritos en el apartado anterior.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la Sociedad Dominante tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Baias de pasivos financieros

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Instrumentos de patrimonio -

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad Dominante, una vez deducidos todos sus pasivos.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad Dominante durante el ejercicio se registran por el valor de la contraprestación entregada a cambio directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compraventa, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en el patrimonio neto sin que en ningún caso se registre resultado alguno en el estado del resultado integral consolidado.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Derivados financieros -

La Sociedad Dominante utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de tipos de interés. En el marco de dichas operaciones la Sociedad Dominante contrata instrumentos financieros que no se consideran de cobertura.

Los derivados se registran inicialmente a su coste de adquisición en el balance y posteriormente se realizan las correcciones valorativas necesarias para reflejar su valor razonable en cada momento. Los beneficios o pérdidas de dichas fluctuaciones se registran en el resultado integral consolidado salvo en el caso de que el derivado haya sido designado como instrumento de cobertura y ésta sea altamente efectiva, en cuyo caso su registro es el siguiente:

- a) Coberturas de valor razonable: En este caso, los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta, atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en el resultado integral consolidado.
- b) Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en el estado resultado integral consolidado en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo



objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren al resultado integral consolidado del ejercicio.

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula mediante el siguiente procedimiento:

En el caso de los derivados no negociables en mercados organizados, la valoración se realiza utilizando las técnicas habituales en el mercado financiero, es decir, descontando todos los flujos previstos en el contrato de acuerdo con sus características, tales como el importe del nocional y el calendario de cobros y pagos, basándose en las condiciones de mercado, tanto de contado como de futuros, a la fecha de cierre del ejercicio. Concretando más, las permutas de tipo de interés se valoran usando la curva de tipos cupón cero, determinada a partir de los depósitos y permutas que cotizan en cada momento a través de un proceso de "bootstrapping", y obteniendo a partir de ella los factores de descuento. En los casos en que los derivados contemplen límites superiores e inferiores ("cap" y "floor") o combinaciones de los mismos, en ocasiones ligados a cumplimientos especiales, los tipos de interés utilizados son los mismos que en las permutas de tipos de interés, si bien para dar entrada al componente de aleatoriedad en el ejercicio de las opciones, se utiliza, como es habitual en el mercado financiero, la metodología de Black-Scholes.

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante mantiene determinadas opciones (put comprada y call vendida) sobre la participación en la sociedad participada Thinkproject Iberia, S.L. con el socio de dicha entidad, que podrán ser ejercitadas en un plazo de 5 años a partir de 2021 y que están supeditadas al cumplimiento de determinados hechos. Estas dos opciones tienen valores asimétricos por su naturaleza.

Al 31 de diciembre de 2021 los Administradores de la Sociedad Dominante no han registrado importe alguno en relación a estos instrumentos financieros derivados al ser remota la ocurrencia de los hechos que podrían desencadenar el ejercicio de la opción, por lo que el valor razonable no es significativo.

4.6 Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma;

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinarán con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja.
- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés se utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipos de interés según las condiciones del mercado.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable se agrupan en niveles 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros inputs (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen inputs para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (inputs no observables).



La siguiente tabla presenta los activos y pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable:

A cierre del ejercicio 2021:

	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
- Activos financieros (Nota 8.1)	-	441	-	441
Total Activos	-	441		441
<u>Pasivos</u>				
- Derivados de cobertura de tipo de interés (Nota 12.1)	-	3	_	3
Total Pasivos	-	3	-	3

A cierre del ejercicio 2020:

	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
- Activos financieros (Nota 8.1)	-	457	-	457
Total Activos	-	457	-	457
<u>Pasivos</u>				
- Derivados de cobertura de tipo de interés (Nota 12.1)	-	4	-	4
Total Pasivos	-	4	-	4

4.7 Existencias

Las existencias se valoran a su precio de adquisición o valor neto realizable, el menor. Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas, otras partidas similares y los intereses incorporados al nominal de los débitos se deducen en la determinación del precio de adquisición.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

4.8 Transacciones y saldos en moneda extranjera

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

En la fecha de cada estado de situación financiera consolidado, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional según los tipos vigentes a la fecha del estado de situación financiera consolidado. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente al estado del resultado integral consolidado.

4.9 Partidas corrientes y no corrientes

En los estados de situación financiera consolidados se presentan los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa.

4.10 Ingresos y gastos

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

Ingresos por ventas de inmuebles y rentas de arrendamientos -

El Grupo sigue el criterio de registrar contablemente, en caso de existir, las ventas de inmuebles y consecuentemente, el beneficio de las mismas, en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y ventajas significativas de los mismos y éste ha adquirido el control efectivo de la propiedad. Los ingresos por rentas de contratos de alquiler se reconocen linealmente, siempre y cuando otro criterio no refleje mejor la sustancia económica de los acuerdos estipulados con las contrapartes (véase Notas 4.4 y 7).

Los ingresos derivados de las rentas variables que se calculan en función de las ventas de los arrendatarios en los locales arrendados, se periodifican en virtud del último dato de ventas conocido, puesto que es el momento en el que los ingresos pueden valorarse con fiabilidad, y se facturan una vez se dispone del dato definitivo anual de las ventas. Durante los ejercicios 2021 y 2020, debido al efecto de la pandemia, el importe de rentas variables ha sido poco significativo.

Ingresos por intereses -

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

4.11 Impuesto sobre Beneficios

Régimen general

El gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuesto anticipado y diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio, del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuesto diferido, identificados con diferencias temporarias, sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuesto diferido (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las sociedades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Asimismo, a nivel consolidado se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general, estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y pasivos por impuesto diferido originados por estas diferencias salvo que, en el caso de diferencias imponibles, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los activos y pasivos por impuesto diferido registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Régimen SOCIMI

Con fecha 5 de septiembre de 2018, y con efectos a partir del 1 de enero de 2018, la Sociedad Dominante comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

Adicionalmente, tras la entrada en vigor de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. En este sentido, el 23 de diciembre de 2021 se publicó la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, por la que se determina que dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de accionistas, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

4.12 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación laboral vigente y ciertos contratos laborales, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda su relación laboral.

En el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 no se ha registrado provisión alguna por este concepto.



4.13 Provisiones y contingencias

Los administradores de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, diferencian entre:

- 1. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

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

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

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

4.14 Política medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.15 Estado de flujos de efectivo consolidado

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo con el método indirecto, distinguiendo entre operaciones continuadas y operaciones interrumpidas. En su elaboración se utilizan los siguientes términos en los siguientes sentidos:

- a. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- b. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- c. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- d. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

4.16 Transacciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5. Inmovilizado material

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2021

_		Miles de Euros		
	Saldo a 31/12/2020	Adiciones / Dotaciones	Saldo a 31/12/2021	
Coste:				
Terrenos y construcciones	1.623	-	1.623	
Instalaciones técnicas y maquinaria	280	-	280	
Otro inmovilizado material	232	9	241	
	2.135	9	2.144	
Amortización acumulada:				
Construcciones	(419)	-	(419)	
Instalaciones técnicas y maquinaria	(263)	(6)	(269)	
Otro inmovilizado material	(210)	(6)	(216)	
	(892)	(12)	(904)	
Valor neto	1.243		1.240	

Ejercicio 2020

		Miles de Euros			
	Saldo a 31/12/2019	Adiciones / Dotaciones	Saldo a 31/12/2020		
Coste:					
Terrenos y construcciones	1.623	-	1.623		
Instalaciones técnicas y maquinaria	280	-	280		
Otro inmovilizado material	230	2	232		
	2.133	2	2.135		
Amortización acumulada:					
Construcciones	(419)	-	(419)		
Instalaciones técnicas y maquinaria	(257)	(6)	(263)		
Otro inmovilizado material	(205)	(5)	(210)		
	(881)	(11)	(892)		
Valor neto	1.252		1.243		

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo registra dentro del epígrafe "Inmovilizado material", principalmente, los terrenos y construcciones donde se ubica la sede social de la Sociedad Dominante, situada en la calle Pintor Rosales, 18, Madrid, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2021 asciende a 1.201 miles

D.F.

de euros, la cual garantiza préstamos hipotecarios del Grupo (véanse Notas 12.1 y 14). El valor neto contable de los terrenos asciende a 1.201 miles de euros al 31 de diciembre de 2021, estando la construcción y el resto del inmovilizado asociado al activo totalmente amortizados al cierre del ejercicio 2021.

El valor razonable de las oficinas de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2021, calculado sobre la base de la tasación realizada por Gloval Valuation, S.A.U. de fecha 30 de noviembre de 2021 que ha utilizado el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja, es superior a su valor neto contable.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como las posibles reclamaciones que se le pueden presentar por el ejercicio de su actividad, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo estaba utilizando elementos del inmovilizado material que se encontraban totalmente amortizados según el siguiente detalle:

	Miles de Euros		
	31/12/2020 31/12/2		
Construcciones	419	419	
Otras instalaciones	231	240	
Mobiliario	84	84	
Equipos de proceso de información	111	112	
Total	845	855	

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2021

	Miles de euros				
	Saldo Adiciones /			Saldo	
	31/12/2020	Dotaciones	Retiros	31/12/2021	
Coste:					
Terrenos	84.017	- 1	_	84.017	
Construcciones	149.174	493	-	149.667	
	233.191	493	_	233.684	
Amortización acumulada:					
Construcciones	(44.875)	(3.736)	-	(48.611)	
	(44.875)	(3.736)	_	(48.611)	
Deterioro	(73.287)	- 1	6.424	(66.863)	
Valor neto	115.029			118.210	



Ejercicio 2020

		Miles de euros				
	Saldo 31/12/2019	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Saldo 31/12/2020		
Coste:						
Terrenos	84.017	-	-	84.017		
Construcciones	141.065	8.109	-	149.174		
	225.082	8.109	-	233.191		
Amortización acumulada:						
Construcciones	(40.935)	(3.940)	-	(44.875)		
	(40.935)	(3.940)	-	(44.875)		
Deterioro	(65.534)	(7.756)	3	(73.287)		
Valor neto	118.613			115.029		

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 son las siguientes:

- Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.
- Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.
- Local comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.
- Edificio Calle Goya 24, Madrid.
- Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.
- Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.

Las principales altas del ejercicio corresponden a la continuación de las obras de reforma del edificio de oficinas situado en la calle Serrano, 88, cuyo proyecto de remodelación, iniciado en 2019, finalizó en abril de 2021. Tras la finalización de las referidas obras, el inmueble ya se encuentra alquilado en su mayor parte.

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden, en su totalidad, con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye de la siguiente manera:

	Metros cuadrados / nº plazas		
	31/12/2020 31/12/20		
Hotelero	21.989	21.989	
Oficinas	9.234	9.234	
Comercial	2.651	2.651	
Total m ²	33.874	33.874	
Nº plazas de parking	105	105	
Total plazas	105	105	

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021, calculadas sobre la base de tasaciones realizadas por Sociedad de Tasación, S.A. y Gloval Valuation, S.A.U., utilizando el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja para todos los inmuebles, asciende a 162.812 miles de euros.



En este sentido, el Grupo ha registrado, durante el ejercicio 2021, una reversión del deterioro de las inversiones inmobiliarias dotado en ejercicios anteriores por importe de 6.424 miles de euros con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de activos" (7.753 miles de euros de deterioro en el ejercicio 2020).

Las tasaciones se han realizado en las siguientes fechas:

Tasación	Tasador	Fecha
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2021
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	Gloval Valuation, S.A.U.	30/11/2021
Local comercial planta baja Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	Gloval Valuation, S.A.U.	30/11/2021
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2021
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2021
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2021

La metodología de valoración descrita en la Nota 4.3 no ha sido modificada, a excepción del inmueble de Serrano 88, dado que al haber finalizado las obras de rehabilitación durante el ejercicio 2021 ya no se ha utilizado el método del coste como en el año anterior. Los informes de los tasadores no incluyen ninguna advertencia o limitación que afecte a la valoración, si bien éstas se han visto influenciadas, entre otros, por los aspectos derivados de los efectos Covid-19, como las bonificaciones de renta alcanzadas con los arrendatarios o el incremento de las tasas de descuento o de las tasas de capitalización.

En el ejercicio 2021 los ingresos derivados de rentas provenientes del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 7.275 miles de euros, siendo 5.075 miles de euros en el ejercicio 2020 (véase Nota 16.1), encontrándose gran parte de los inmuebles arrendados.

Asimismo, los gastos de explotación directos derivados de reparaciones de dichas inversiones inmobiliarias ascendieron, en los ejercicios 2021 y 2020 a 388 y 182 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021 existen elementos de inversiones inmobiliarias con un valor neto contable de 118.210 miles de euros en garantía de préstamos hipotecarios (véanse Notas 12.1 y 14).

Adicionalmente, con fecha 22 de diciembre de 2017 el Grupo procedió a constituir a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A., dentro del marco del contrato de financiación firmado con las mismas (véase Nota 12.1), una prenda de primer rango sobre los derechos de crédito procedentes de la totalidad de los contratos de alquiler de los activos registrados en este epígrafe. Adicionalmente la Sociedad Dominante ha firmado una promesa de prenda sobre los derechos de crédito derivados de nuevos contratos.

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante no tenía obligación contractual alguna para la adquisición, construcción o mejora de sus inversiones inmobiliarias, ni mantenía inversiones inmobiliarias fuera del territorio nacional. No obstante, derivado del contrato de financiación descrito con anterioridad, la Sociedad Dominante debe mantener en óptimo estado los inmuebles de su propiedad, permitiéndose un máximo de 650 miles de euros anuales acumulables en concepto de Capex. En este contexto, la Sociedad Dominante recibió con fecha 21 de diciembre de 2020, por parte de las entidades financiadoras, autorización para destinar 11.100 miles de euros a la remodelación del edificio sito la calle Serrano, 88. Al 31 de diciembre de 2021 la obra de rehabilitación del edificio ha finalizado, habiendo cumplido holgadamente con el límite marcado en la citada autorización.

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 el Grupo tenía inversiones inmobiliarias que se encontraban totalmente amortizadas por importe de 21 miles de euros, en ambos ejercicios.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias, así como las posibles reclamaciones que se le pueden presentar por el ejercicio de su actividad, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

7. Arrendamientos

El Grupo tiene arrendadas las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 6 a través de contratos de arrendamiento operativo cuyo vencimiento medio se encuentra entre los años 2022 y 2034.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son los siguientes:

	Miles de Euros			
Arrendamientos Operativos	Valor Nominal			
Cobros mínimos futuros	31/12/2020	31/12/2021		
Menos de un año	7,943	9.388		
Entre uno y cinco años	33.435	34.509		
Más de cinco años	20.705	13.479		
	62.083	57.376		

Durante los ejercicios 2021 y 2020, y como consecuencia de la crisis derivada del Covid-19, la Sociedad Dominante ha llegado a diversos acuerdos con algunos de sus arrendatarios más afectados por la situación de crisis sobrevenida. Dichos acuerdos implican tanto el diferimiento de determinadas rentas a lo largo de la vida de los contratos de arrendamiento como la concesión de determinas bonificaciones. Según los citados acuerdos, el Grupo recuperará a lo largo de los próximos ejercicios una parte de las rentas bonificadas en los ejercicios 2020 y 2021.

Las bonificaciones han sido registradas por la Sociedad Dominante como un menor importe neto de la cifra de negocios (véase Nota 16.1), conforme a la norma contable y a la consideración de no haberse realizado modificaciones contractuales, habiendo procedido a la linealización de aquellas rentas que serán recuperadas en los meses subsiguientes de acuerdo a los nuevos calendarios pactados con los arrendatarios. Como consecuencia de esto, se ha incluido un importe de 175 miles de euros en epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" (559 miles de euros en el ejercicio 2020) para registrar dicho efecto, el cual tiene contrapartida en el epígrafe "Deudores comerciales no corrientes" por un importe de 733 miles de euros al 31 de diciembre de 2021.

El Grupo, en su posición de arrendatario, únicamente mantiene arrendamientos corrientes y de bajo valor, que tras el análisis realizado de la aplicación de la NIIF 16, los reconoce como un gasto lineal a lo largo del plazo del arrendamiento. En el ejercicio 2021 los gastos derivados de los contratos de arrendamiento suscritos por el Grupo en posición de arrendatario han ascendido a 25 miles de euros (26 miles de euros en el ejercicio 2020).

Adicionalmente, al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, el Grupo ha repercutido un total de 634 miles de euros (470 miles de euros en el ejercicio 2020) de gastos a sus arrendatarios, que se encuentran registrados en el epígrafe de "Otros ingresos de explotación".

En posición arrendataria

Al cierre del ejercicio 2021, el Grupo tiene comprometidos con los arrendadores alquileres correspondientes a los garajes de sus oficinas en Paseo Pintor Rosales, Madrid, por un importe de 9 miles de euros para el año 2022, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente. Los contratos de estos alquileres tienen un vencimiento mensual.



8. Inversiones financieras no corrientes y corrientes

8.1 Inversiones financieras no corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras no corrientes" al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente (en miles de euros):

Clases	Inversiones financieras no corrientes						
	Instrumentos de patrimonio				Total		
Categorías	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	
Activos valorados a valor razonable	457	441	-	-	457	441	
Activos valorados a coste amortizado	-	-	1.366	1.354	1.366	1.354	
Total	457	441	1.366	1.354	1.823	1.795	

Instrumentos de patrimonio -

El Grupo mantiene inversiones denominadas en dólares estadounidenses y en euros que son gestionadas por J. Safra Sarasin AG y Citibank. De acuerdo a la naturaleza del instrumento financiero, las variaciones de valor razonable según el valor de mercado de las mismas al cierre del ejercicio se reconocen en el patrimonio neto.

El detalle del valor razonable de estas inversiones al cierre los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Productos contratados por Torimbia Socimi, S.A.:		
MS Real Estate Special Situation Fund III - Series 1.2R	36	29
MS CDH China Fund III Feder	49	49
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.U.:		
Trust Opportunity Int Ltd C A	9	8
Trust Opportunity Int Ltd C B	3	3
Europe Enterprise I Ltd	186	195
CPI Capital Partners Europe LP CI C	64	64
European Strategic Office Portfolio Int	4	-
Apax Europe VII B LP	106	93
Total	457	441

El valor razonable de estos activos se ha englobado dentro del nivel 2 de jerarquía (véase Nota 4.6).

El movimiento de los cambios de valor razonable que se han registrado en este epígrafe durante los ejercicios 2021 y 2020 han sido las siguientes:



Ejercicio 2021

	Miles de euros			
	Valor razonable al final del Ejercicio 2020	Adiciones/ retiros	Valor razonable al final del Ejercicio 2021	
Productos contratados por Torimbia Socimi, S.A.	7	4	11	
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.U.	(1.131)	8	(1.123)	
Total	(1.124)	12	(1.112)	

Ejercicio 2020

	Miles de euros			
	Valor razonable al final del Ejercicio 2019	Adiciones/ retiros	Valor razonable al final del Ejercicio 2020	
Productos contratados por Torimbia Socimi, S.A.	3	4	7	
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.	(1.237)	106	(1.131)	
Total	(1.234)	110	(1.124)	

Durante el ejercicio 2021, se enajenaron parcialmente dichos fondos, resultando una pérdida neta de 22 miles de euros que se registraron en la cuenta "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" del estado del resultado integral consolidado (siendo durante el ejercicio 2020 de 24 miles de euros).

Otros activos financieros -

Dentro de este epígrafe el Grupo tiene registrados depósitos correspondientes al 90% de las fianzas recibidas de los arrendatarios valorados a valor nominal al no diferir sustancialmente de su coste amortizado (véase Nota 7) los cuáles han sido entregados en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad Autónoma en la que la Sociedad Dominante desarrolla su actividad.

8.2 Inversiones financieras corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras corrientes" al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente (en miles de euros):

Categorías Clases	Otros activos financieros		
Categorias	31/12/2020	31/12/2021	
Imposiciones a plazo fijo	144	_	
Otros	28	27	
Total	172	27	

Imposiciones a plazo fijo-

En este epígrafe el Grupo ha cancelado durante el ejercicio 2021 una imposición a plazo fijo de importe 177 miles de dólares estadounidenses.

8.3 Inversiones contabilizadas por el método de la participación

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado ha sido el siguiente:

Ejercicio 2021

	Miles de Euros					
	Saldo a	Distribución	Participación en resultados	Saldo a		
	31/12/2020	de dividendos	del ejercicio	31/12/2021		
Thinkproject Iberia, S.L.	413	(228)	234	419		
ProjectCenter, LLC	18	-	11	29		
	431	(228)	245	448		

Ejercicio 2020

	Miles de Euros						
	Saldo a	Saldo a Distribución Participación en resultados		Saldo a			
	31/12/2019	de dividendos	del ejercicio	31/12/2020			
Thinkproject Iberia, S.L.	455	(270)	228	413			
ProjectCenter, LLC	13	-	5	18			
	468	(270)	233	431			

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene una participación del 49% del capital de la sociedad Thinkproject Iberia, S.L, que a su vez posee la totalidad de las acciones de la sociedad ProjectCenter, LLC. Las principales magnitudes al 31 de diciembre de 2021 de estas sociedades se indican en el Anexo T.

Al cierre del ejercicio no se han identificado indicios de deterioro sobre el valor recuperable de las inversiones mantenidas.

9. Existencias

La composición de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles d	Miles de Euros			
	31/12/2020	31/12/2021			
Terrenos	324	324			
Plazas de garaje y otros	117	115			
Total	441	439			

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que no es necesario realizar correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Existencias" al 31 de diciembre del 2021.



10. Tesorería

El importe registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 corresponde principalmente al saldo de las cuentas corrientes que el Grupo mantiene en distintas entidades financieras. Las cuentas bancarias se encuentran remuneradas a tipos de mercado.

Al 31 de diciembre de 2021 no existen restricciones a la disponibilidad de la tesorería del Grupo adicionales a las especificadas por el contrato de financiación (véase Nota 12.1). En este sentido, al 31 de diciembre de 2021, existe tesorería no disponible sin autorización de las entidades financieras que han prestado la financiación a la Sociedad Dominante por importe de 3.000 miles de euros.

El detalle de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles d	Miles de Euros			
	31/12/2020 31/12/				
Bancos	11.065	8.448			
Total	11.065	8.448			

11. Patrimonio neto consolidado y fondos propios

11.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2021 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 15.357 miles de euros, representado por 5.119.074 acciones nominativas de 3 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

La totalidad de las acciones estaban pignoradas a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. en virtud de una póliza de prendas de primer rango firmada entre los accionistas de la Sociedad Dominante y las citadas entidades financieras el día 22 de diciembre de 2017. No obstante, con fechas 10 de julio de 2019 y 22 de julio de 2021, se despignoraron la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante.

El 24 de julio de 2019, con efectos desde el 26 del citado mes, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., acordó incorporar la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante al BME Growth en el segmento de SOCIMI, habiendo sido designados Renta 4 Corporate, S.A. y a Renta 4 Banco, S.A. como Asesor Registrado y Proveedor de Liquidez, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021 los accionistas con una participación superior al 10% en la Sociedad Dominante son los siguientes:

27,07
26,40
22,13
18,20



11.2 Reservas de la Sociedad Dominante

Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2021 esta reserva se encuentra totalmente constituida.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Política de reparto de dividendos

Existen restricciones a la distribución de dividendos en relación al contrato de financiación firmado por la Sociedad Dominante con fecha 22 de diciembre de 2017, relacionadas con el valor de los inmuebles en relación con la deuda dispuesta en cada cierre de ejercicio, así como sujeto a que se mantenga un saldo mínimo determinado en las cuentas de tesorería, junto con otras condiciones relacionadas con el cumplimiento de ratios financieros (véase Nota 12.1).

La Sociedad Dominante se encuentra sujeta al régimen SOCIMI descrito en la Nota 1. Este régimen se encuentra regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Debido a ello, la Sociedad Dominante tiene la obligación de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- d) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- e) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- f) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos

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



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

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad Dominante no ha repartido dividendo dado que en el ejercicio 2020 obtuvo pérdidas, habiendo repartido en el ejercicio 2020 un dividendo por importe de 4.466 miles de euros.

11.3 Reservas en sociedades consolidadas

La composición del epígrafe "Reservas en sociedades consolidadas" al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	31/12/2020	31/12/2021	
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	1.892	1.837	
Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	443	407	
Total reservas de consolidación	2.335	2.244	

El movimiento habido en el período se ha debido principalmente al resultado y a la distribución de los resultados de las sociedades dependientes del ejercicio 2020.

Al 31 de diciembre de 2021, las reservas indisponibles en sociedades consolidadas ascienden a 464 miles de euros.

11.4 Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante

El Grupo posee al 31 de diciembre de 2021 participaciones propias por un importe de 6.955 miles de euros, como consecuencia de la autocartera que poseen la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente Corporación Mercantil, S.A., según el detalle siguiente:

		Miles de Euros		
Participaciones en la Sociedad Dominante	Nº de Participaciones	Valor Nominal	Importe	
Torimbia Socimi, S.A.	199.833	599	5.639	
Corporación Mercantil, S.A.U.	46.584	140	1.316	
	246.417	739	6.955	

El movimiento experimentado por las acciones en autocartera de Torimbia Socimi, S.A. durante el ejercicio 2021 es el siguiente:



	Nº acciones	Miles de euros
Saldo a 1 de enero de 2020 (Acciones de Torimbia Socimi, S.A.)	198.318	5.597
Ventas	(2.339)	(66)
Compras	3.124	88
Saldo a 1 de enero de 2021 (Acciones de Torimbia Socimi, S.A.)	199.103	5.619
Ventas	(817)	(23)
Compras	1.547	43
Saldo al 31 de diciembre de 2021	199.833	5.639

Las acciones en autocartera de Corporación Mercantil, S.A.U. no han sufrido modificaciones durante el ejercicio 2021 ni durante el ejercicio 2020.

Con fecha 25 de junio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un contrato de liquidez con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (Proveedor de Liquidez). En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad Dominante mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad Dominante en el BME Growth de conformidad con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, del 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y SOCIMIs a través del BME Growth (en adelante, "Circular del BME Growth 7/2017") y su normativa de desarrollo. El número de acciones de la autocartera puestas a disposición del Proveedor de Liquidez fue de 5.475. A 31 de diciembre de 2021 el proveedor de liquidez tenía a su disposición 6.479 acciones.

Durante el mes de julio de 2019 y como requisito de la incorporación al BME Growth, la Sociedad Dominante vendió a accionistas minoritarios 72.994 acciones de la autocartera por un importe de 27,40 euros por acción.

Las operaciones con acciones propias realizadas durante el ejercicio 2021 han generado una pérdida en el ejercicio de 0,493 miles de euros que se han registrado directamente en patrimonio neto (0,18 miles de euros en el ejercicio 2020).

11.5 Ajustes por cambio de valor

El desglose y naturaleza de los otros ajustes por cambios de valor es el siguiente:

	Miles de	Euros
	31/12/2020	31/12/2021
Activos disponibles para la venta (Nota 8.1)	(1.333)	(1.349)
	(1.333)	(1.349)

Este epígrafe del patrimonio neto recoge el importe de las variaciones de valor de los activos financieros descritos en la Nota 8.1, neto de su efecto impositivo.

11.6 Resultado por acción

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese período.

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de los instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo al cierre del ejercicio. Al

No.

cierre del ejercicio 2021 no existen instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo en vigor por lo que el resultado básico y el diluido por acción coinciden.

	Miles de e	de euros		
	31/12/2020	31/12/2021		
Resultado consolidado del ejercicio atribuible a los				
Accionistas de la Sociedad Dominante	(11.918)	4.473		
	Nº de acciones	Nº de acciones		
Número de acciones ordinarias en circulación	4.919.971	4.919.241		
	Euros			
Resultado básico por acción	(2,42)	0,91		
Resultado diluido por acción	(2,42)	0,91		

11.7 Gestión del riesgo de capital

El objetivo del Grupo en relación con la gestión del capital es la salvaguarda de la capacidad del mismo para mantener una rentabilidad sostenible a largo plazo, que el Grupo tenga capacidad de financiar su crecimiento interno o externo vía financiación externa, procurar un rendimiento adecuado para los accionistas y mantener una estructura óptima de capital que incluya recursos propios, la generación de caja propia del negocio de cada ejercicio y en la medida de lo necesario, recursos ajenos con el mínimo coste.

El Grupo considera el nivel de apalancamiento como indicador para la gestión del capital. Este ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre el capital total. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula por la suma del patrimonio neto más el endeudamiento neto.

	Miles d	e euros
	31/12/2020	31/12/2021
Deuda financiera (Nota 12.1)	87.999	87.514
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10) y otros activos financieros corrientes (Nota 8.2)	(11.237)	(8.475)
Deuda financiera neta	76.762	79.039
Patrimonio neto	36.203	40.639
Total Capital	112.965	119.678
Ratio de Endeudamiento	67,95%	66,04%

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es apropiado.

12. Pasivos financieros (no corrientes y corrientes)

El saldo de las cuentas del epígrafe "Pasivos financieros no corrientes" y "Pasivos financieros corrientes" al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Clases	Miles de euros Pasivos financieros							
Categorías		entidades de dito	Otros pasivo	s financieros	Total			
	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021		
Débitos y partidas a pagar	87.009	-	-	-	87.009	_		
Depósitos y fianzas recibidos	-	-	1.567	1.611	1.567	1.611		
Total no corriente	87.009	-	1.567	1.611	88.576	1.611		
Débitos y partidas a pagar	990	87.514	3.799	80	4.789	87.594		
Total corriente	990	87.514	3.799	80	4.789	87.594		
Total	87.999	87.514	5.366	1.691	93.365	89.205		

12.1 Deudas con entidades de crédito

La composición de las deudas con entidades de crédito no corrientes y corrientes plazo 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

Ejercicio 2021

Tipo		Fecha Fecha	Fecha	Miles de Euros				
	Tipo de	Concesión /	ncesión Límite N	Nominal	Corto	Corto Largo		Garantía
Entidad Prestamista	Operación	Novación	Vencimiento	Dispuesto	Plazo	Plazo	Total	Hipotecaria
Torimbia Socimi, S.A.:								
Banca March, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	36.926	36.943	-	36.943	Sí
Caixabank, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	50.774	50.798	-	50.798	Sí
Gastos de apertura		-	-	-	(224)	-	(224)	No
Derivados		-	-	-	(3)	-	(3)	No
Total al 31 de diciembre de 2021				87.700	87.514	-	87.514	

Ejercicio 2020

Tipo de	Fecha Fecha	Miles de Euros						
	Tipo de Conces	Concesión /	cesión / Límite	Nominal	Corto	Largo		Garantía
Entidad Prestamista	Operación	Novación	Vencimiento	Dispuesto	Plazo	Plazo	Total	Hipotecaria
Torimbia Socimi, S.A.:								
Banca March, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	37.326	417	36.926	37.343	Sí
Caixabank, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	51.324	573	50.774	51.347	Sí
Gastos de apertura		-	-	-	-	(687)	(687)	No
Derivados		-	-	-		(4)	(4)	No
Total al 31 de diciembre de 2020				88.650	990	87.009	87.999	

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte de los epígrafes "Pasivos financieros no corrientes" y "Pasivos financieros corrientes" al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:



Ejercicio 2021

		Miles de euros			
	2022	2023 y siguientes	Total		
5 . I	07.54				
Deudas con entidades de crédito (*)	87.514	-	87.514		
Depósitos y fianzas recibidos	-	1.611	1.611		
Otros pasivos financieros	80	-	80		
	87.594	1.611	89.205		

^(*) Incluyen 40 miles de euros de intereses devengados y no pagados.

Ejercicio 2020

		Miles de euros			
	2021	2022 y siguientes	Total		
Deudas con entidades de crédito(*)	990	87,009	87.999		
Depósitos y fianzas recibidos	-	1.567	1.567		
Otros pasivos financieros	3.799	-	3.799		
	4.789	88.576	93.365		

^(*) Incluyen 40 miles de euros de intereses devengados y no pagados.

Con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante alcanzó un acuerdo de financiación con las entidades bancarias Banca March, S.A. y Caixabank, S.A., por un importe total de 95.000 miles de euros.

Como garantía de la citada financiación, se constituyeron hipotecas sobre los inmuebles del Grupo (véanse Notas 5 y 6), así como prenda sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante y de la sociedad dependiente Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal). Con fecha 10 de julio de 2019 y 22 de julio de 2021, se despignoraron la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante tras la salida al BME Growth (véase Nota 11).

El tipo de interés asociado a la financiación está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado.

Dicha financiación obliga al cumplimiento periódico de una serie de ratios sobre la base de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante cuyo cálculo se efectúa en cada aniversario de la fecha de firma de la financiación. A fecha 31 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante ha cumplido con la totalidad de los ratios exigidos.

Los gastos asociados a la formalización de la financiación supusieron un total de 2.074 y 771 miles de euros, correspondientes a los gastos asociados a la apertura de la citada financiación y de contratación de las coberturas de tipo de interés, respectivamente, que se registraron como menor deuda financiera, y son imputados a lo largo de la vida de los préstamos y derivados conforme al criterio del coste amortizado y al criterio del valor razonable, respectivamente.

Los gastos financieros asociados a dicho préstamo durante el ejercicio 2021 han ascendido a 1.614 miles de euros, encontrándose al 31 de diciembre de 2021, 40 miles de euros pendientes de pago.



Adicionalmente se han registrado 464 miles de euros en concepto de gastos financieros imputados conforme al criterio del coste amortizado (véase Nota 16.2.b).

La Sociedad Dominante ha amortizado principal durante el ejercicio 2021 un importe de 950 miles de euros (mismo importe en el ejercicio 2020).

La fecha de vencimiento del préstamo sindicado que la Sociedad Dominante mantiene con las entidades financiadoras es el 22 de diciembre de 2022. Los Administradores de la Sociedad Dominante han iniciado conversaciones con las entidades financiadoras para refinanciar la totalidad de la deuda (véase Nota 2.8) y esperan que la misma culmine con éxito. Los factores mitigantes descritos en dicha nota han llevado a los Administradores de la Sociedad Dominante a formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Al 31 de diciembre de 2021, los préstamos anteriormente descritos están garantizados mediante hipotecas formalizadas sobre activos materiales e inversiones inmobiliarias del Grupo de acuerdo al siguiente detalle (véanse Notas 6 y 14):

	Mi			
	Entidad pre			
Garantía hipotecaria	Garantía hipotecaria Garantía hipotec		Nominal	Vencimiento
	Banca March (42,11%)	Caixabank (57,89%)	dispuesto	garantía
Inversiones Inmobiliarias:				
Edificio Serrano 88	13.631	18.739	25.986	22/12/2022
Santa Engracia	783	1.076	1.493	22/12/2022
Hotel NH Palacio Conde de Tepa	8.563	11.772	16.325	22/12/2022
Hotel NH Paseo del Prado	7.825	10.757	14.916	22/12/2022
Hotel Urso	7.300	10.035	13.915	22/12/2022
Oficinas Goya 24	7.037	9.675	13.415	22/12/2022
Inmovilizado material:				
Local P ^o Pintor Rosales 18	866	1.190	1.650	22/12/2022
Total al 31 de diciembre de 2021	46.005	63.244	87.700	

12.2 Otros pasivos financieros

En este epígrafe del pasivo no corriente del estado de situación financiera consolidado se encuentran registrados, principalmente, al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 las fianzas recibidas de los arrendatarios que, posteriormente, el Grupo tiene la obligación de depositar en, aproximadamente, un 90% en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad en la que desarrolla su actividad (véanse Notas 7 y 8).

Asimismo, en este epígrafe del pasivo corriente se encuentran registrados los importes y retenciones de garantía de proveedores de inmovilizado pendientes de pago a 31 de diciembre de 2021 correspondientes a la rehabilitación del edificio de Serrano 88. Dichos saldos ascienden a un total de 80 miles de euros a 31 de diciembre 2021 (3.799 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) (véase Nota 6).

12.3 Derivados

La Sociedad Dominante contrató en el mes de diciembre de 2017 con las entidades bancarias Banca March y Caixabank instrumentos financieros derivados (opciones CAP) de tipo de interés por importes de 32.000 y 44.000 miles de euros de valor nocional respectivamente. Los importes satisfechos como gastos y primas de apertura de dichos importes ascendieron a 771 miles de euros. Las variaciones de valor razonable que se han producido en el ejercicio 2021 han ascendido a 1 miles de euros. Dichas variaciones se recogen en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" del

) F

estado del resultado integral consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 (habiendo sido la variación en el ejercicio 2020 de 4 miles de euros).

Estos pasivos se encuentran clasificados como pasivos a valor razonable con variaciones registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias y se han englobado dentro del nivel 2 de jerarquía (véase Nota 4.6).

12.4 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

	31/12/2020	31/12/2021
	Di	as
Periodo medio de pago a proveedores	21	9
Ratio de operaciones pagadas	6	18
Ratio de operaciones pendientes de pago	13	13
	Miles d	e Euros
Tota! pagos realizados	1.648	1.929
Total pagos pendientes	145	113

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a los que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida "Acreedores comerciales" del pasivo corriente del estado de situación financiero consolidado adjunto, deduciendo los importes de provisiones de facturas pendientes de recibir.

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

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

Según la Ley 3/2004 por la que se establecían las medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales la cual fue modificada por la Ley 11/2013 de 26 de julio que establecía desde su fecha de aplicación, un plazo máximo legal de 30 días de pago a proveedores y acreedores, excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

13. Administraciones Públicas y situación fiscal

13.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

\partial = 1

Saldos deudores

	Miles de Euros		
	31/12/2020	31/12/2021	
Activos por impuesto diferido	826	850	
Total saldos no corrientes	826	850	
Hacienda Pública deudora por IVA	17	-	
Activo por impuesto corriente	3	-	
Retenciones y otros	_	-	
Total saldos corrientes	20	-	

Saldos acreedores

	Miles de	Euros
	31/12/2020	31/12/2021
Pasivo por impuesto diferido	1.797	1.734
Total saldos no corrientes	1.797	1.734
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y Retenciones	39	108
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	454
Organismos de la Seguridad Social	16	16
Pasivo por impuesto corriente	(6)	_
Total saldos corrientes	49	578

13.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

El movimiento experimentado en los ejercicios 2021 y 2020 por los activos y pasivos por impuesto diferido es el siguiente:

	Miles de Euros Impuesto Diferido Activos Pasivos		
Saldo al 31 de diciembre de 2019	845	(1.849)	
Aplicaciones/ cancelaciones	(52)	59	
Efecto impositivo en Patrimonio Neto	33	(7)	
Saldo al 31 de diciembre de 2020	826	(1.797)	
Adiciones	88	-	
Aplicaciones/ cancelaciones	(65)	59	
Efecto impositivo en Patrimonio Neto	1	4	
Saldo al 31 de diciembre de 2021	850	(1.734)	

13.2.a) Activos por impuesto diferido

Activos por impuesto diferido registrados -

El detalle del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:



	Miles de euros		
	31/12/2020	31/12/2021	
Gastos de amortización	266	211	
Provisiones no deducibles y otros	10	-	
Deducciones en la cuota pendientes de aplicación	-	91	
Efecto impositivo por ajustes por cambios de valor	550	548	
Total activos por impuesto diferido	826	850	

De acuerdo con la legislación vigente, las bases imponibles negativas no tienen fecha de vencimiento. Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el estado de situación financiera consolidado por considerar los administradores de la Sociedad Dominante que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados en un plazo inferior a diez años.

Activos por impuesto diferido no registrados -

El Grupo no ha registrado en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 adjunto los siguientes activos por impuesto anticipado provenientes de las diferencias temporales, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable siendo el detalle de la misma el siguiente:

	Miles de Euros en base			
	31/12/2020	31/12/2021		
Gastos financieros no deducibles	34.279	35.266		
Bases imponibles negativas	1.229	1.215		
Total	35.508	36.481		

El Grupo no dispone de bases imponibles pendientes de compensar ni deducciones pendientes de aplicar que no hayan sido reconocidas como activos por impuesto diferido. Sin embargo, la Sociedad Dominante ha recurrido las actas de la inspección de tributos mediante reclamación económico-administrativa en relación con 23.474 miles de euros de bases imponibles negativas regularizadas en dichas actas firmadas en disconformidad estimando que sus argumentos serán, en su gran mayoría, atendidos en vía administrativa o judicial.

13.2.b) Pasivos por impuesto diferido

La variación del ejercicio se corresponde fundamentalmente con la aplicación de pasivos por impuesto diferido correspondiente al régimen de reinversión de beneficios extraordinarios en el año 1997 por importe de 14.039 miles euros que se desglosaba en:

	Miles de euros	Plazo Aplicación (años)
Construcciones	11.692	50
Resto	2.347	7
Total	14.039	

Dado que la venta que originó dicho beneficio extraordinario se produjo el 11 de marzo de 1997, el plazo para materializar la reinversión finalizó en el año 2000. De esta forma, la Sociedad Dominante, como



sucesora de Torimbia, S.L. comenzó a aplicar dicho beneficio extraordinario a la base imponible en el ejercicio 2000. Al cierre del ejercicio 2021, se encuentra pendiente de aplicar la parte correspondiente a 28 años del beneficio extraordinario de "Construcciones".

13.3 Conciliación del resultado contable, base imponible fiscal y gasto por impuesto sobre sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula sobre la base del resultado económico o contable de cada una de las sociedades que integran el Grupo, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal entendido éste como la base imponible del impuesto.

Dado que la Sociedad Dominante optó por el régimen especial del impuesto sobre sociedades de SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2018, la base imponible se desglosa en la parte que tributa al tipo 0% y la parte que tributa al tipo general, esta última integra los pasivos y activos diferidos originados en aquellos períodos en los que la Sociedad Dominante tributaba al tipo general (artículo 12.1.a) de la Ley 11/2009) y la renta derivada de las transmisiones de los inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen de SOCIMI, que se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a los períodos impositivos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior (artículo 12.1.c) de la Ley 11/2009).

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:



	Miles de Euros			
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2021
	Régimen general	Régimen SOCIMI	Régimen general	Régimen SOCIMI
Resultado contable antes de impuestos procedentes de actividades continuadas	(12)	(11.916)	2	4.390
Resultado contable antes de impuestos de las sociedades consolidadas	(12)	(11.916)	2	4.390
Diferencias permanentes				
Gastos no deducibles	-	94	-	818
Exención dividendos (art. 21 LIS)	-	(4.642)	-	(217)
Deterioro participaciones de filiales (art. 15 LIS)	-	1.000	-	609
Donativos	-	118	-	-
Pérdidas por deterioro de activos inmobiliarios	-	7.756	-	-
Diferencias temporales				
Diferencias de amortización	(220)	390	(220)	390
Deducción gastos financieros	-	143	-	987
Reversión por menor deterioro de los hoteles	-	(390)	-	(390)
Pérdidas por deterioro del Hotel Prado	-	390	-	-
Reinversión beneficios extraordinarios	234	-	234	-
Base imponible previa	2	(7.057)	16	6.587
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(14)	-	(16)	-
Base imponible fiscal	(12)	(7.057)	-	6.587
Cuota al 0% (SOCIMI) y al 25% (general)	3	-	-	-
Deducciones no aplicadas	(11)	-	(52)	-
Gasto por Impuesto corriente	3	-	-	-
Gasto por Impuesto diferido	3	_	3	- 1
Gasto por impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores	4	-	78	-
Total gasto por impuesto sobre sociedades	10		81	-

Las diferencias temporales se han generado, principalmente, como consecuencia de las limitaciones a la deducibilidad de los gastos financieros netos según el Real Decreto-Ley 12/2012. El límite correspondiente a la deducibilidad de los gastos financieros netos, vigente desde 1 de enero de 2012, está fijado en el 30% del beneficio operativo, como mínimo un millón de euros.

Adicionalmente, se han registrado diferencias temporales como consecuencia de la reversión anual de la amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias de los ejercicios 2013 y 2014, que se realizará al 10% hasta 2024, de las inversiones inmobiliarias según el Real Decreto-Ley 16/2013, que se realizará al 10% y por la reinversión de beneficios extraordinarios.

13.4 Desglose del gasto por Impuesto de Sociedades

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades es el siguiente:



	Miles de euros		
	31/12/20 (régimen general)	31/12/21 (régimen general)	
Impuesto corriente	(3)	-	
Impuesto diferido	(3)	(3)	
Ajustes de ejercicios anteriores y otros	(4)	(78)	
Total gasto por impuesto	(10)	(81)	

13.5 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción.

Regularizaciones derivadas de inspecciones finalizadas

Acuerdo de liquidación relacionado con la inspección del Impuesto sobre Sociedades 2010-2011:

Con fecha 26 de febrero de 2015, la Sociedad Dominante fue notificada del inicio de actuaciones de comprobación e investigación del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2010 y 2011, y de otros impuestos sobre los que se levantaron actas firmadas en conformidad y en disconformidad.

En este sentido, el acta de inspección de los ejercicios 2010 y 2011 incluyó una propuesta de regularización de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2008 y 2009, con motivo de determinados deterioros de inversiones inmobiliarias y gastos imputados no deducibles por importe de 18.464 miles de euros, que fue suscrita en disconformidad, por lo que la Sociedad Dominante presentó reclamación económico administrativa contra el acuerdo de liquidación en el que se confirmó el contenido del Acta en disconformidad.

Con fecha 8 de julio de 2019, la Sociedad Dominante recibió Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central ("TEAC") en la que, sin resolver sobre el fondo del asunto, el Tribunal instaba a la Administración a otorgar a la Sociedad Dominante la posibilidad de solicitar una tasación pericial contradictoria. De acuerdo con el criterio del TEAC, la Administración debía haber ofrecido esa posibilidad a la Sociedad durante el procedimiento de inspección y, por tanto, entendía el TEAC que no podía resolver sobre el fondo del asunto hasta que se hubiera ofrecido dicho derecho al contribuyente.

La Administración emitió acto de ejecución de la referida Resolución y la Sociedad Dominante comunicó su renuncia al derecho a instar la tasación pericial contradictoria. Adicionalmente, a principios del ejercicio 2021 se presentó Reclamación Económico-Administrativa solicitando que el TEAC resolviese el fondo de la cuestión.

La Sociedad Dominante recibió resolución desestimatoria con fecha 4 de marzo de 2021 y con fecha 30 de abril de 2021, procedió a la interposición de recurso contencioso-administrativo para que la Audiencia Nacional pueda pronunciarse sobre el asunto. Con respecto a este recurso, ya se han presentado escrito de demanda y conclusiones.

Los asesores de la Sociedad Dominante consideran remoto que el criterio de la inspección se plasme en una obligación definitiva de pago, motivo por el cual no ha registrado importe alguno de las actas levantadas en disconformidad.

Acuerdos de liquidación relacionado con la inspección del Impuesto sobre Sociedades 2011 de sociedades absorbidas:



Con fecha 9 de marzo de 2016, la Sociedad Dominante fue notificada del inicio de actuaciones de investigación y comprobación del Impuesto sobre Sociedades de dos entidades que Torimbia, S.L. absorbió mediante fusión en el ejercicio 2012.

El 3 de noviembre de 2016 se firmaron actas en disconformidad (que acabó derivando en la recepción de los respectivos acuerdos de liquidación). Respecto a las actas en disconformidad, la AEAT proponía la regularización de bases imponibles negativas por importe de 5.010.524 euros. También se incoaron expedientes sancionadores que acabaron derivando en los respectivos acuerdos sancionadores. Contra los acuerdos de liquidación y sancionadores, la Sociedad interpuso las correspondientes reclamaciones económico-administrativas.

Con fecha 18 de septiembre de 2019, la Sociedad Dominante recibió Resolución del TEAC en la que, de igual modo que en el procedimiento explicado anteriormente, sin resolver sobre el fondo del asunto, el Tribunal instaba a la Administración a otorgar a la Sociedad Dominante la posibilidad de solicitar una tasación pericial contradictoria. De acuerdo con el criterio del TEAC, la Administración debía haber ofrecido esa posibilidad a la Sociedad Dominante durante el procedimiento de inspección y, por tanto, entendía el TEAC que no podía resolver sobre el fondo del asunto (ni del acuerdo de liquidación ni de los Acuerdos sancionadores) hasta que se hubiera ofrecido dicho derecho al contribuyente.

La Administración emitió acto de ejecución de la referida Resolución y la Sociedad Dominante comunicó su renuncia al derecho a instar la tasación pericial contradictoria. Adicionalmente, se presentó Reclamación Económico-Administrativa solicitando que el TEAC resolviese el fondo de la cuestión.

Con fecha 11 de octubre de 2021, la Compañía tuvo conocimiento de las resoluciones desestimatorias del Tribunal Económico-Administrativo Central en relación con los conceptos regularizados por la inspección en el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2011 de las sociedades absorbidas Herfo Dos Mil, S.L. y Pintor Rosales Dieciocho, S.L. Además, en relación con dicho concepto, se han recibido providencias de apremio exigiendo el pago de deuda tributaria resultante por un importe total de 816 miles de euros, los cuales se encuentran registrados en el epígrafe de "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La Compañía ha procedido al pago de las mismas dentro del plazo legalmente establecido.

Acuerdo de liquidación relacionado con la inspección del Impuesto sobre Sociedades 2012 de la Sociedad Dominante:

Con fecha 13 de junio de 2017, la Sociedad Dominante fue notificada del inicio de actuaciones de investigación y comprobación con respecto al Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2012.

El 20 de marzo de 2018 se firmó acta en disconformidad (que acabó derivando en la recepción del respectivo acuerdo de liquidación). La AEAT proponía la regularización un aumento neto de la base imponible de 3.186 miles de euros, suponiendo, en realidad, una minoración de las bases imponibles negativas. También se incoó expediente sancionador que acabó derivando en el correspondiente acuerdo sancionador. Contra los acuerdos de liquidación y sancionador, la Sociedad Dominante interpuso las correspondientes reclamaciones económico-administrativas.

Con fecha 27 de septiembre de 2019, la Sociedad Dominante recibió Resolución del TEAC en la que, de igual modo que en los procedimientos explicados anteriormente, sin resolver sobre el fondo del asunto, el Tribunal instaba a la Administración a otorgar a la Sociedad la posibilidad de solicitar una tasación pericial contradictoria. De acuerdo con el criterio del TEAC, la Administración debía haber ofrecido esa posibilidad a la Sociedad durante el procedimiento de inspección y, por tanto, entendía el TEAC que no podía resolver sobre el fondo del asunto (ni del acuerdo de liquidación ni del acuerdo sancionador) hasta que se hubiera ofrecido dicho derecho al contribuyente.

La Administración emitió acto de ejecución de la referida Resolución y la Sociedad Dominante comunicó su renuncia al derecho a instar la tasación pericial contradictoria. Adicionalmente, se

1

presentó Reclamación Económico-Administrativa solicitando que el TEAC resuelva el fondo de la cuestión.

La Sociedad Dominante recibió resolución desestimatoria con fecha 4 de marzo de 2021 y con fecha 30 de abril de 2021, procedió a la interposición de recurso contencioso-administrativo para que la Audiencia Nacional pueda pronunciarse sobre el asunto. Con respecto a este recurso, ya se han presentado escrito de demanda y conclusiones.

Los abogados de la Sociedad Dominante consideran remoto que el criterio de la inspección se plasme en una obligación definitiva de pago, motivo por el cual la Sociedad Dominante no ha registrado importe alguno de las actas levantadas en disconformidad.

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante tiene sujetos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos 4 ejercicios fiscales. Además, cabe mencionar que, en julio de 2018, la Sociedad Dominante presentó rectificaciones de las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2013, 2014, 2015 y 2016; por tanto, la prescripción de estas declaraciones se interrumpió y volvió a iniciarse el correspondiente cómputo de cuatro años.

Adicionalmente, y como medida introducida por la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas pendientes de compensación prescribirá a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al período impositivo en que se generó el derecho a su compensación.

Como consecuencia de las inspecciones finalizadas, así como de las eventuales inspecciones que pudieran realizarse de los ejercicios abiertos a inspección por parte de las autoridades fiscales, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente, no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, los administradores de la Sociedad Dominante estiman que han realizado las provisiones suficientes para cubrir los riesgos, que, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa al balance al 31 de diciembre de 2021 adjunto.

14. Garantías, compromisos con terceros y activos y pasivos contingentes

Garantías comprometidas

Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo tiene constituidas garantías hipotecarias a Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. por importe de 109.250 miles de euros (véanse Notas 5, 6 y 12.1) y, adicionalmente, el Grupo constituyó en el mes de diciembre de 2017 prendas de primer rango a las mencionadas entidades financieras sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler y sobre la totalidad de las acciones de la sociedad del Grupo Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal).

La totalidad de las acciones estaban pignoradas a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. en virtud de una póliza de prendas de primer rango firmada entre los accionistas de la Sociedad Dominante y las citadas entidades financieras el día 22 de diciembre de 2017. No obstante, con fechas 10 de julio de 2019 y 22 de julio de 2021, se despignoraron la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante y de la participada Corporación Mercantil, S.A..

15. Moneda extranjera

El detalle de los saldos en moneda extranjera más significativos, valorados al tipo de cambio a cierre, son los siguientes:



	Miles d	e Euros	
	31/12/2020		
Instrumentos de patrimonio	284	284	
Otras inversiones financieras	144	-	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.627	1.919	

16. Ingresos v gastos

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	31/12/2020	31/12/2021	
Cifra de negocios inmobiliaria:			
Ventas	-	4	
Ingresos y servicios inmobiliarios (Nota 7)	5.075	7.275	
	5.075	7.279	

16.2 Ingresos y gastos financieros

a. Ingresos financieros:

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	31/12/2020	31/12/2021	
Intereses con terceros	4	-	
	4	_	

b. Gastos financieros:

El detalle de este epígrafe estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2021 y 2021 es la siguiente:

	Miles de	Miles de Euros		
	31/12/2020	31/12/2021		
Por deudas con terceros:				
Gastos financieros (Nota 12.1)	2.093	2.080		
	2.093	2.080		

El importe total de la deuda con entidades de crédito a valor nominal al 31 de diciembre de 2021 asciende a 87.700 miles de euros. Los gastos financieros asociados a dicho préstamo registrados en la partida de gastos financieros por deudas con terceros han ascendido a 1.614 miles de euros en el ejercicio 2021 (1.618 miles de euros en el ejercicio 2020), habiéndose registrado, además,



464 miles de euros (458 miles de euros en el ejercicio 2020) en concepto de imputación al resultado de los gastos asociados a la apertura conforme al criterio del coste amortizado (véase Nota 12.1).

16.3 Gastos de personal

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	31/12/2020 31/12/20			
Sueldos, salarios y asimilados	954	1.117		
Indemnizaciones	-	-		
Seguridad Social	152	158		
Otras cargas sociales	8	10		
	1.114	1.285		

El número medio de personas empleadas por el Grupo en los ejercicios 2021 y 2020, distribuido por sexos y categorías, ha sido el siguiente:

	Nº medio de personas empleadas							
	31/12/2020			31/12/2021				
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total		
Alta Dirección	1	-	1	1	-	1		
Administración	3	7	10	3	7	10		
Producción	2	-	2	2	-	2		
Nº medio de empleados	6	7	13	6	7	13		

El número de personas empleadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2021 y 2020, distribuido por categorías y por sexos ha sido el siguiente:

	Nº de personas empleadas						
	31/12/2020			31/12/2021			
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	
Alta Dirección	1	-	1	1	-	1	
Administración	3	7	10	3	7	10	
Producción	2	-	2	2	-	2	
Empleados al cierre del ejercicio	6	7	13	6	7	13	

Durante los ejercicios 2021 y 2020 el Grupo no ha mantenido dentro de su plantilla a ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

Al 31 de diciembre de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estaba compuesto por 2 mujeres y 3 hombres.



16.4 Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	31/12/2020 31/12/		
Otros gastos de gestión corriente	2.481	2.609	
Deterioro por operaciones comerciales	_	(20)	
	2.481	2.589	

El aumento producido en el ejercicio 2021 se debe principalmente a gastos no recurrentes incurridos por la Sociedad Dominante en reparaciones y conservación de los edificios propiedad de la misma, debido a que parte de los gastos se habían aplazado en el ejercicio 2020 por causa del Covid-19.

Durante los ejercicios 2021 y 2020, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión que se encuentran contabilizados dentro del epígrafe "Otros gastos de explotación" del estado del resultado integral consolidado han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
Servicios Facturados	31/12/2020	31/12/2021		
Servicios de auditoría	69	69		
Otros servicios	120	130		
Otros servicios de verificación	7	4		
Total servicios facturados	196	203		

17. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Los miembros del Equipo de Dirección de la Sociedad Dominante tienen la consideración de partes vinculadas, por lo que la remuneración de los mismos durante los ejercicios 2021 y 2020 se recoge en la Nota 17.3.

17.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, cuyos efectos no han sido eliminados durante el proceso de consolidación, durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:



	Miles de euros					
	31/12	/2020	31/12/2021			
	Ingresos por prestación de servicios	Otros Gastos de Explotación	Ingresos por prestación de servicios y otros	Otros Gastos de Explotación		
Sociedades vinculadas:						
Thinkproject Iberia, S.L. Ballota Corp, S.L.U.	12	(10) (40)	12 -	(2) (40)		
El Pescante Bajo, S.L. The Flower Power Negocios, S.L.	9	- `´(6)	- 4			
Thinkproject Deutschland GMBH	-	- ` ´	116	-		
Accionistas:						
Luis Fernández-Ordás Abarca	-	-	6	-		
Javier Fernández-Ordás Abarca	7	-	7	-		
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	4	-	11	-		
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	22	-	26			
	54	(56)	182	(42)		

17.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en el estado de situación financiera consolidado con vinculadas es el siguiente:

		Miles de Euros					
	31/12	1/12/2020 31/12/2		/2021			
	Cuentas por cobrar corrientes	Cuentas a pagar corrientes	Cuentas por cobrar corrientes	Cuentas a pagar corrientes			
Sociedades vinculadas:							
Thinkproject Iberia, S.L.	-	1	-				
Thinkproject Deutschland GMBH	-	-	116	-			
	-	1	116				

17.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección de la Sociedad Dominante

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2021 y 2020 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de la Sociedad Dominante, han sido las siguientes:

	Miles de euros		
	2020	2021	
Miembros del Consejo de Administración	303	303	
Miembros de la Alta Dirección	259	384	
	562	687	



Durante los ejercicios 2021 y 2020 ni la Sociedad Dominante ni las sociedades dependientes han concedido importe alguno en concepto de anticipos y créditos a los administradores ni han asumido obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida por cuenta de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, y no se han satisfecho primas de seguro por responsabilidad de los administradores.

17.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los administradores

Durante el ejercicio 2021, ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ni las personas vinculadas a los mismos según se define en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital han mantenido participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante que no sean del Grupo o asociadas, así como tampoco han ostentado cargos ni han llevado a cabo actividades por cuenta propia o ajena en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante.

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

Por otra parte, durante los ejercicios 2021 y 2020 ninguna sociedad del Grupo ha realizado con los administradores operaciones ajenas al tráfico ordinario de su actividad ni operaciones en condiciones distintas a las habituales del mercado que no se hayan informado en esta memoria.

18. Información sobre política medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por lo que respecta a las posibles contingencias que en dicha materia pudieran producirse, los administradores de la Sociedad Dominante consideran que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad suscritas, no teniendo por tanto constituida provisión alguna por este concepto en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

19. Información por segmentos

19.1 Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura en función de las distintas líneas de negocio del Grupo.

Segmentos principales o de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre de los ejercicios 2021 y 2020; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2021 el Grupo centró sus actividades principalmente en dos líneas de negocio, la inmobiliaria y otros negocios (servicios tecnológicos e inversión) que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a su segmento principal.

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades.



19.2 Información de segmentos principales

	Miles de euros							
	Inmol	oiliaria	Ot	ros	То	tal		
	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021		
Ingresos:								
Ventas y otros ingresos de explotación	5.593	7.974	_	_	5.593	7.974		
Total ingresos	5.593	7.974	-	-	5.593	7.974		
Resultados:								
Ingresos financieros	4	68	-	-	4	68		
Gastos financieros	(2.091)	(2.078)	(2)	(2)	(2.093)	(2.080)		
Pérdida neta por deterioro de activos	(7.753)	6.424	- ` `	- '	(7.753)	6.424		
Resultado de entidades valoradas por el método participación	-	-	233	245	233	245		
Resultado antes de impuestos	(12.103)	4.961	175	(569)	(11.928)	4.392		
Impuestos	7	81	3	- '	10	81		
Resultado del segmento	(12.096)	5.042	178	(569)	(11.918)	4.473		
Resultado atribuible a la Sociedad Dominante	(12.096)	5.042	178	(569)	(11.918)	4.473		
Otra información:								
Adiciones de activos fijos	8,111	502	_	_	8.111	502		
Amortizaciones	(3.951)	(3.748)	-	_	(3.951)	(3.748)		
		, ,				,		
Estado de situación financiera:								
Activo-								
Activos por segmentos	130.359	131.079	926	899	131.285	131.978		
Participaciones en empresas asociadas	-	-	431	448	431	448		
Activo total consolidado	130.359	131.079	1.357	1.347	131.716	132.426		
Pasivo-				1				
Pasivos y patrimonio por segmentos	130.359	131.079	1.357	1.347	131.716	132.426		
Pasivo y patrimonio neto total consolidado	130.359	131.079	1.357	1.347	131.716	132.426		

20. Exposición al riesgo

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en sus administradores, los cuales tienen establecidos los dispositivos necesarios para controlar, en función de la estructura y posición financiera del Grupo y de las variables económicas del entorno, la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez recurriendo en caso de necesidad a operaciones puntuales de cobertura, si bien en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 el Grupo no ha realizado operación alguna de este tipo.

A continuación, se describen los principales riesgos financieros y las correspondientes políticas del Grupo:

Riesgo de mercado

El Grupo está expuesto al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, indirectamente, en la valoración de los activos del Grupo.

1

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes.

Adicionalmente, las tasaciones de las inversiones inmobiliarias del Grupo han puesto de manifiesto un incremento en el valor razonable de las mismas (162.812 miles euros en el ejercicio 2021 frente a 136.186 miles de euros en el ejercicio 2020) tras los efectos negativos de la pandemia.

Al 31 de diciembre de 2021, la ocupación media de la cartera de activos es del 90%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 7 años.

Riesgo de crédito

Los principales activos financieros del Grupo son las inversiones financieras no corrientes y corrientes, así como los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, inversiones contabilizadas por el método de la participación y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. El Grupo tiene su tesorería con entidades de elevado nivel crediticio. Asimismo, el Grupo no tiene una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros ya que principalmente realiza operaciones singulares con clientes de reconocida solvencia y, con reducidos períodos de cobro.

En el ejercicio 2021 la concentración máxima de riesgo en un cliente es del 45,18% de los ingresos por arrendamiento y todos los contratos contemplan el pago anticipado de la renta del mes corriente.

Derivado del efecto de la pandemia, el Grupo ha llegado a determinados acuerdos con sus principales clientes para diferir el pago de la renta de determinados inmuebles, incluyendo también bonificaciones, habiendo comenzado a recuperar dichas rentas en el segundo semestre del ejercicio 2021 (véase Nota 7). Tras dichos acuerdos no se han producido retrasos ni impagos relevantes.

No obstante, lo anterior, el Grupo monitoriza constantemente la evolución del citado riesgo de crédito. El deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo no es significativo, como se puede ver más abajo en esta nota, teniendo en cuenta que el riesgo de fallido es muy bajo.

En relación con sus restantes activos financieros expuestos a riesgo de crédito, correspondientes fundamentalmente a créditos a entidades asociadas y terceros, los administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que no se ha producido un incremento significativo de dicho riesgo, considerando las medidas acordadas en su caso con los prestatarios y la expectativa a largo plazo basada sobre todo en la experiencia histórica con dichas entidades que permiten estimar que el riesgo de crédito durante la vida esperada del activo financiero no se ha visto alterado.

El Grupo practica las correcciones valorativas sobre los créditos comerciales que se estiman necesarias para provisionar el riesgo de insolvencia, cubriendo los saldos de cierta antigüedad, o en los que concurren circunstancias que llevan a considerarlos de dudoso cobro.

El movimiento producido en el deterioro de créditos en el ejercicio 2021 ha sido el siguiente:

	Miles de euros				
	Saldo al 31/12/2020	Reversiones	Saldo al 31/12/2021		
Deterioro de créditos comerciales	562	(20)	542		

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 31 de diciembre de 2021:



Ejercicio 2021:

	Miles de euros					
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 mese	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	Total	
Otros activos financieros no corrientes	_	_	_	441	441	
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	197	-	-	733	930	
Fianzas y depósitos	- 1	-	-	1.354	1.354	
Otros activos financieros corrientes	39	-	27	-	66	
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	8.448	-			8.448	
	8.684	-	27	2.528	11.239	

Ejercicio 2020:

	Miles de euros						
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 mese	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	Total		
Otros activos financieros no corrientes	_	_	_	457	457		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	200	-	2	424	626		
Fianzas y depósitos	-	-	-	1.366	1.366		
Otros activos financieros corrientes	183	-	28	-	211		
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	11.065	-	-	-	11.065		
	11.448	-	30	2.247	13.725		

Riesgo de tipo de interés

El Grupo está expuesto, en relación con su tesorería y activos líquidos equivalentes, así como con su deuda financiera, a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto adverso en sus resultados y flujos de caja, por lo que con fecha 22 de diciembre de 2017, en el marco de la operación de financiación la Sociedad Dominante procedió a firmar con las entidades bancarias Banca March y Caixabank sendos contratos de cobertura CAP de tipo de interés por importes de 32.000.000 y 44.000.000 euros de importe nocional contratado respectivamente (véase Nota 12).

Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, éste se concentra principalmente en las inversiones financieras no corrientes, depósitos corrientes y cuenta corriente denominados en dólares estadounidenses y que son gestionados por Safra Sarrasin y por Citibank. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que este riesgo no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

Riesgo de liquidez

La situación general de los mercados tras el efecto de la pandemia derivada del Covid-19 ha producido un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito.

En este sentido, los administradores y la Dirección del Grupo están llevando a cabo un seguimiento de la posición de tesorería y han puesto en marcha planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, entre los que se encuentran la reducción de costes de estructura y la revisión de los planes de

inversión, priorizando la ejecución de inversiones en los activos ya iniciados que cuenten con contratos de arrendamiento establecidos (Serrano 88, véase Nota 6). Asimismo, el Grupo presenta en su estado de situación financiera consolidado efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 8.448 miles euros y los cobros de las rentas por los contratos de arrendamiento se han ido produciendo con normalidad durante el ejercicio 2021.

Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo refleja un fondo de maniobra negativo de 79.135 euros, derivado principalmente de la clasificación al corto plazo de la deuda sindicada la cual tiene vencimiento el 22 de diciembre de 2022. Los Administradores del Grupo han comenzado las negociaciones con las entidades financieras (véase Nota 2.8) y esperan que la misma cuente con éxito. Los factores mitigantes descritos en dicha nota han llevado a los Administradores de la Sociedad Dominante a formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2021, existe tesorería no disponible sin autorización de las entidades financieras que han prestado la financiación de la Sociedad Dominante por importe de 3.000 miles de euros.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los pasivos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2021:

Ejercicio 2021:

	Miles de euros						
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total		
Pasivos financieros con entidades de crédito	_	-	87.514		87.514		
Otros pasivos no corrientes - Fianzas Otros pasivos corrientes - Proveedores de	-	- 80	-	1.611	1.611 80		
inmovilizado Acreedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	114	-	-	114		
,	-	194	87.514	1.611	89.320		

Ejercicio 2020:

	Miles de euros						
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total		
Pasivos financieros con entidades de crédito	_	_	990	87.009	87.999		
Otros pasivos no corrientes - Fianzas	-	-		1.567	1.567		
Otros pasivos corrientes – Proveedores de		-	3.719	80	3.799		
inmovilizado Acreedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	144	-	-	144		
,	_	144	4.709	88.656	93.509		

Información cuantitativa

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante no tiene ninguna cuenta por cobrar garantizada mediante seguros de crédito. Adicionalmente, los préstamos y líneas de crédito concedidos por entidades financieros devengan un tipo de interés variable.

A

La Sociedad Dominante contrató en el mes de diciembre de 2017 con las entidades bancarias Banca March y Caixabank instrumentos financieros derivados opciones CAP de tipo de interés, por importes de 32.000.000 y 44.000.000 euros de valor nocional respectivamente, para cubrir el contrato de financiación descrito en la Nota 12.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2020 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad Dominante, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véase Nota 1) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir, se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2021 se cumplen todos los requisitos.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

Provisiones no corrientes y corrientes

Al 31 de diciembre de 2021 los saldos de estos epígrafes, así como el movimiento habido durante el ejercicio 2021 son los siguientes:

	Miles d	Miles de Euros			
	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2021			
Provisiones no corrientes	157	157			

Información cuantitativa

Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo no tiene ninguna cuenta por cobrar garantizada mediante seguros de crédito. Adicionalmente, los préstamos y líneas de crédito concedidos por entidades financieras devengan un tipo de interés variable.

21. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, no han acontecido hechos adicionales a los anteriores que deban ser mencionados en esta memoria consolidada.

R

Anexo I

Sociedades dependientes

A continuación, se presentan datos sobre las sociedades dependientes de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2021:

				Miles de Euros					
					Datos de la Entidad Participada (c)				
Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación efectivo	% Derechos de Voto Controlados	Activos	Pasivos	Patrimonio Neto	Beneficio / (Pérdida) del Ejercicio	
Corporación Mercantil, S.A.U. (a)	Madrid	Sociedad de cartera	100%	100%	2.666	29	2.637	1	
ProjectCenter, LLC. (b)	Madrid	Tecnología	49%	49%	126	20	106	23	
Thinkproject Iberia, S.L. (b)	Madrid	Tecnología	49%	49%	1.621	927	694	477	

- Sociedad consolidada por integración global.
- Sociedad consolidada por puesta en equivalencia.
- (a) (b) (c) Datos no auditados.

Sociedades dependientes

A continuación, se presentan datos sobre las sociedades dependientes de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2020:

Sociedad Domicilio Actividad				Miles de Euros				
				Da	tos de la E	ntidad Particip	pada (c)	
	Actividad	% Participación Actividad efectivo	% Derechos de Voto Controlados	Activos	Pasivos	Patrimonio Neto	Beneficio / (Pérdida) del Ejercicio	
Madrid	Sociedad de cartera	100%	100%	2.668	26	2.642	(9)	
Madrid	Tecnología	49%	49%	100	23	77	10	
Madrid	Tecnología	49%	49%	1.665	981	684	466	
	Madrid Madrid	Madrid Sociedad de cartera Madrid Tecnología	DomicilioActividadParticipación efectivoMadridSociedad de cartera100%MadridTecnología49%	Domicilio Actividad Participación efectivo de Voto Controlados Madrid Sociedad de cartera 100% 100% Madrid Tecnología 49% 49%	DomicilioActividad% Participación efectivo% Derechos de Voto ControladosMadridSociedad de cartera100%100%2.668MadridTecnología49%49%100	DomicilioActividad% Participación efectivo% Derechos de Voto ControladosActivosPasivosMadridSociedad de cartera Madrid100%100%2.66826MadridTecnología49%49%10023	DomicilioActividad% Participación efectivo% Oberechos de Voto ControladosActivosPasivosPatrimonio NetoMadridSociedad de cartera Madrid100%100%2.668262.642MadridTecnología49%49%1002377	

- Sociedad consolidada por integración global.
- Sociedad consolidada por puesta en equivalencia.
- (a) (b) (c) Datos no auditados.

Anexo II

Información relativa al régimen Socimi de Torimbia Socimi, S.A. (Sociedad Dominante)

Información desglosada en cumplimiento de los requisitos aplicables a la Sociedad Dominante derivada de su condición de SOCIMI de acuerdo a la Ley 11/2009:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre:

	Miles de Euros
Reserva legal	3.071
Otras reservas	(28.010)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	2.181
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(7.672)
	(30.430)

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

	Miles de Euros						
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2019	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021			
Reserva legal	-	-	-	-			
Otras reservas	41.128	817	1.116	-			
Remanente / Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-	-	(7.840)			
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-	2.075	(22)	(20)			
	41.128	2.892	1.094	(7.860)			

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

	Fecha de aprobación Junta General de Accionistas	aprobación Junta General de de rentas sujetas al tipo del 0%	
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	04/04/2019	3.511	<u>-</u>
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	05/05/2020	4.466	_

M.

d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores. Con fecha 4 de abril de 2019, se acuerda y aprueba en Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2018 por importe bruto de 3.511 miles de euros. Asimismo, con fecha 5 de mayo de 2020, se acuerda en Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2019 por importe bruto de 4.466 miles de euros.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

La Sociedad Dominante no tiene participaciones en capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

La relación de inmuebles destinados al arrendamiento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI es la siguiente:

Inmueble y localización	Fecha de adquisición
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	29/01/1976
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	31/07/2006
Local comercial planta baja Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	10/10/1991
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	28/09/1999
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	27/09/2006
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	22/01/2008

Los anteriores activos se encuentran recogidos como inversiones inmobiliarias (véase Nota 6).

g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.



Inmueble y localización	Valor neto contable
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	17.684
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	26.377
Local comercial planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	1.360
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	4.000
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	25.310
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	28.448
Total	103.179

El valor de mercado de las tasaciones realizadas por terceros independientes a 30 de noviembre de 2021 asciende a 163 millones de euros (136 millones de euros en el ejercicio 2020) (véase Nota 6).

El balance a efectos SOCIMI de Torimbia Socimi, S.A. cumple con los requisitos mínimos del 80% de inversión.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, modificó la Ley 11/2009, de 26 de octubre, (Ley de SOCIMI) estableciendo un gravamen especial del 15% sobre la parte de los beneficios no distribuidos que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión. En este sentido, el pasado 23 de diciembre de 2021, se publicó la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, por la que se aprueba el Modelo 237 y se determina la forma y el procedimiento para su presentación. Con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, se establece que las SOCIMIs estarán sometidas a un gravamen especial sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.



Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2021

Evolución y situación del Grupo

La gestión del ejercicio 2021, influenciada fuertemente por el efecto de la pandemia del COVID-19, se ha caracterizado por intentar mantener los ingresos basados en el arrendamiento del patrimonio en los activos inmobiliarios de la Sociedad Dominante. Derivado del efecto de la pandemia, el Grupo ha llegado a determinados acuerdos con sus principales clientes para diferir el pago de la renta de determinados inmuebles, principalmente del negocio hotelero; incluyendo también bonificaciones, que no han afectado de forma significativa a las rentas futuras del Grupo, y en ningún caso han variado la extensa duración de dichos contratos. Durante el segundo semestre del ejercicio 2021 el Grupo ya ha comenzado a recuperar parte de las rentas mencionadas con anterioridad.

Cabe mencionar especialmente la gestión realizada en el inmueble sito en la calle Serrano, 88. La Sociedad Dominante ha finalizado la reforma integral de dicho inmueble, llevada a cabo durante los ejercicios 2019, 2020 y 2021, encontrándose ocupado el inmueble en su mayor parte durante el ejercicio 2021.

Los Administradores de cara a los ejercicios futuros, continúan evaluando e implementando medidas adicionales para adaptar las operaciones de la Sociedad Dominante y adoptar las medidas necesarias conforme evolucione la pandemia, y estiman que el impacto del Covid-19 en los ejercicios posteriores no es posible predecirlo razonablemente. El impacto operativo y financiero general es altamente dependiente de la amplitud y duración de la pandemia provocada por el Covid-19, incluyendo la posible aparición de rebrotes adicionales, y en su caso en eficacia de las actuales vacunas que han generalizado su implantación, y podría verse afectado por otros factores que actualmente no se pueden predecir.

Principales riesgos del negocio

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en sus Administradores, los cuales tienen establecidos los dispositivos necesarios para controlar, en función de la estructura y posición financiera del Grupo y de las variables económicas del entorno, la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez recurriendo en caso de necesidad a operaciones puntuales de cobertura.

A continuación, se describen los principales riesgos financieros y las correspondientes políticas de la Sociedad Dominante:

Riesgo de mercado

El Grupo está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, indirectamente, en la valoración de los activos del Grupo.

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes.

Adicionalmente, las tasaciones de las inversiones inmobiliarias del Grupo han puesto de manifiesto un incremento en el valor razonable de las mismas (162.812 miles euros en el ejercicio 2021 frente a 136.186 miles de euros en el ejercicio 2020) tras los efectos negativos de la pandemia.

Al 31 de diciembre de 2021, la ocupación media de la cartera de activos es del 90%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 7 años.



Riesgo de crédito

Los principales activos financieros del Grupo son las inversiones financieras no corrientes y corrientes, así como los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, inversiones contabilizadas por el método de la participación y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. El Grupo tiene su tesorería con entidades de elevado nivel crediticio. Asimismo, el Grupo no tiene una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros ya que principalmente realiza operaciones singulares con clientes de reconocida solvencia y, con reducidos períodos de cobro.

En el ejercicio 2021 la concentración máxima de riesgo en un cliente es del 45,18% de los ingresos por arrendamiento y todos los contratos contemplan el pago anticipado de la renta del mes corriente

Derivado del efecto de la pandemia, el Grupo ha llegado a determinados acuerdos con sus principales clientes para diferir el pago de la renta de determinados inmuebles, incluyendo también bonificaciones, habiendo comenzado a recuperar dichas rentas en el segundo semestre del ejercicio 2021. Tras dichos acuerdos no se han producido retrasos ni impagos relevantes.

No obstante, lo anterior, el Grupo monitoriza constantemente la evolución del citado riesgo de crédito. El deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo no es significativo, como se puede ver más abajo en esta nota, teniendo en cuenta que el riesgo de fallido es muy bajo.

En relación con sus restantes activos financieros expuestos a riesgo de crédito, correspondientes fundamentalmente a créditos a entidades asociadas y terceros, los administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que no se ha producido un incremento significativo de dicho riesgo, considerando las medidas acordadas en su caso con los prestatarios y la expectativa a largo plazo basada sobre todo en la experiencia histórica con dichas entidades que permiten estimar que el riesgo de crédito durante la vida esperada del activo financiero no se ha visto alterado.

El Grupo practica las correcciones valorativas sobre los créditos comerciales que se estiman necesarias para provisionar el riesgo de insolvencia, cubriendo los saldos de cierta antigüedad, o en los que concurren circunstancias que llevan a considerarlos de dudoso cobro.

El movimiento producido en el deterioro de créditos en el ejercicio 2021 ha sido el siguiente:

		Miles de euros		
	Saldo al 31/12/2020	Reversiones	Saldo al 31/12/2021	
Deterioro de créditos comerciales	562	(20)	542	

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 31 de diciembre de 2021:

Ejercicio 2021:

De

		N	1iles de euro	os	
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 mese	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	Total
Otros activos financieros no corrientes	_	_	_	441	441
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	197	-	- 1	733	930
Fianzas y depósitos	-	-	-	1.354	1.354
Otros activos financieros corrientes	39	-	27	- 1	66
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	8.448	_	-	-	8.448
	8.684	-	27	2.528	11.239

Ejercicio 2020:

			<u> 1iles de euro</u>	os	
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 mese	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	Total
Otros activos financieros no corrientes	_	_	_	457	457
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	200	-	2	424	626
Fianzas y depósitos	-	-	-	1.366	1.366
Otros activos financieros corrientes	183	-	28	-	211
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	11.065		_	_	11.065
	11.448	-	30	2.247	13.725

Riesgo de tipo de interés

El Grupo está expuesto, en relación con su tesorería y activos líquidos equivalentes, así como con su deuda financiera, a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto adverso en sus resultados y flujos de caja, por lo que con fecha 22 de diciembre de 2017, en el marco de la operación de financiación la Sociedad Dominante procedió a firmar con las entidades bancarias Banca March y Caixabank sendos contratos de cobertura CAP de tipo de interés por importes de 32.000.000 y 44.000.000 euros de importe nocional contratado respectivamente.

Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, éste se concentra principalmente en las inversiones financieras no corrientes, depósitos corrientes y cuenta corriente denominados en dólares estadounidenses y que son gestionados por Safra Sarrasin y por Citibank. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que este riesgo no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

Riesao de liquidez

La situación general de los mercados tras el efecto de la pandemia derivada del Covid-19 ha producido un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito.

En este sentido, los administradores y la Dirección del Grupo están llevando a cabo un seguimiento de la posición de tesorería y han puesto en marcha planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, entre los que se encuentran la reducción de costes de estructura y la revisión de los planes de inversión, priorizando la ejecución de inversiones en los activos ya iniciados que cuenten con contratos de arrendamiento establecidos. Asimismo, el Grupo presenta en su estado de situación financiera consolidado



efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 8.448 miles euros y los cobros de las rentas por los contratos de arrendamiento se han ido produciendo con normalidad durante el ejercicio 2021.

Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo refleja un fondo de maniobra negativo de 79.135 euros, derivado principalmente de la clasificación al corto plazo de la deuda sindicada la cual tiene vencimiento el 22 de diciembre de 2022. Los Administradores del Grupo han comenzado las negociaciones con las entidades financieras y esperan que la misma cuente con éxito. Los factores mitigantes descritos las cuentas anuales consolidadas adjuntas han llevado a los Administradores de la Sociedad Dominante a formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2021, existe tesorería no disponible sin autorización de las entidades financieras que han prestado la financiación de la Sociedad Dominante por importe de 3.000 miles de euros.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los pasivos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2021:

Ejercicio 2021:

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	-	87.514		87.514
Otros pasivos no corrientes - Fianzas Otros pasivos corrientes - Proveedores de inmovilizado	-	- 80	-	1.611	1.611 80
Acreedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	114	-	-	114
-	_	194	87.514	1.611	89.320

Ejercicio 2020:

		Mile	s de euros		
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito Otros pasivos no corrientes - Fianzas	-	-	990	87.009 1.567	87.999 1.567
Otros pasivos corrientes – Proveedores de inmovilizado	_	-	3.719	80	3.799
Acreedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	144	-	-	144
		144	4.709	88.656	93.509

Información cuantitativa

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante no tiene ninguna cuenta por cobrar garantizada mediante seguros de crédito. Adicionalmente, los préstamos y líneas de crédito concedidos por entidades financieros devengan un tipo de interés variable.

La Sociedad Dominante contrató en el mes de diciembre de 2017 con las entidades bancarias Banca March y Caixabank instrumentos financieros derivados opciones CAP de tipo de interés, por importes de 32.000.000 y 44.000.000 euros de valor nocional respectivamente, para cubrir el contrato de financiación descrito en las cuentas anuales consolidadas.



Riesgo fiscal

La Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2020 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad Dominante, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir, se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2021 se cumplen todos los requisitos.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, no se han producido hechos posteriores dignos de mención.

Instrumentos financieros

La Sociedad Dominante con fecha 22 de diciembre de 2017 procedió a firmar con las entidades bancarias Banca March y Caixabank sendos contratos de cobertura cap de tipo de interés por importes de 32.000.000 y 44.000.000 euros de importe nominal respectivamente.

La Sociedad Dominante tiene la gran parte de su superficie arrendable ocupada a cierre del ejercicio. Los Administradores consideran que, al tener contratos a medio y largo plazo con arrendatarios de reconocida solvencia no existe, o al menos, es irrelevante, riesgo de precio y de liquidez puesto que todos los clientes pagan anticipadamente sus rentas.

Investigación y Desarrollo

No se han realizado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 Inversiones en investigación y desarrollo.

Acciones propias

El Grupo posee al 31 de diciembre de 2021 participaciones propias por un importe de 6.955 miles de euros, como consecuencia de la autocartera que poseen la Sociedad Dominante y Corporación Mercantil, S.A. según el detalle el siguiente:



			e Euros	
Participaciones en la Sociedad Dominante	Nº de Participaciones	Valor Nominal	Importe	
Torimbia Socimi, S.A.	199.833	599	5.639	
Corporación Mercantil, S.A.U.	46.584	140	1.316	
	246.417	739	6.955	

El movimiento experimentado por las acciones en autocartera de Torimbia Socimi, S.A. durante el ejercicio 2021 es el siguiente:

	Nº acciones	Miles de euros
Saldo a 1 de enero de 2020 (Acciones de Torimbia Socimi, S.A.)	198.318	5.597
Ventas	(2.339)	(66)
Compras	3.124	88
Saldo a 1 de enero de 2021 (Acciones de Torimbia Socimi, S.A.)	199.103	5.619
Ventas	(817)	(23)
Compras	1.547	43
Saldo al 31 de diciembre de 2021	199.833	5.639

Las acciones en autocartera de Corporación Mercantil, S.A.U. no han sufrido modificaciones durante el ejercicio 2021 ni durante el ejercicio 2020.

Con fecha 25 de junio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un contrato de liquidez con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (Proveedor de Liquidez). En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad Dominante mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad Dominante en el BME Growth de conformidad con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, del 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y SOCIMIs a través del BME Growth (en adelante, "Circular del BME Growth 7/2017") y su normativa de desarrollo. El número de acciones de la autocartera puestas a disposición del Proveedor de Liquidez fue de 5.475. A 31 de diciembre de 2021 el proveedor de liquidez tenía a su disposición 6.479 acciones.

Durante el mes de julio de 2019 y como requisito de la incorporación al BME Growth, la Sociedad Dominante vendió a accionistas minoritarios 72.994 acciones de la autocartera por un importe de 27,40 euros por acción.

Las operaciones con acciones propias realizadas durante el ejercicio 2021 han generado una pérdida en el ejercicio de 0,493 miles de euros que se han registrado directamente en patrimonio neto (0,18 miles de euros en el ejercicio 2020).

Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta aplicación del resultado del ejercicio formulada por los administradores de la Sociedad Dominante y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Socios es la siguiente:



	Miles de Euros
Resultado del ejercicio:	4.400
Distribución:	
Otras reservas	880
Dividendo	3.520

Información sobre medio ambiente

Los inversores institucionales muestran una sensibilidad creciente hacia los temas medioambientales por lo que, dado el importante papel de éstos en el mercado de capitales como fuente de financiación para el sector inmobiliario, los aspectos medioambientales cobran especial importancia en este sector.

La Sociedad Dominante, una vez terminada de la obra de rehabilitación del edificio sito en la calle Serrano, 88, ha obtenido de la certificación Leed Platinum en dicho inmueble.

Período medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores y acreedores varios del Grupo se encuentran dentro de los límites marcados por la Ley durante el ejercicio 2021.

Según la Ley 3/2004 por la que se establecían las medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales la cual fue modificada por la Ley 11/2013 de 26 de julio que establecía desde su fecha de aplicación un plazo máximo legal de 30 días de pago a proveedores y acreedores, excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

Información sobre personal

En relación con el personal, se ha continuado trabajando en potenciar las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y profesional de los trabajadores.

Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2021 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas no han acontecido hechos adicionales que deban ser mencionados en esta memoria consolidada.

Información no Financiera y de Diversidad

En relación con la Ley 11/2018, de 28 de diciembre, por la que se modifica el Código de Comercio, el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en materia de información no financiera y diversidad, Torimbia Socimi, S.A. no tiene obligación de elaborar el estado de la "Información no financiera y de diversidad" que contempla la mencionada Ley.

Formulación de las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado por el Consejo de Administración

2

Las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, Torimbia Socimi, S.A., en su sesión celebrada el 15 de marzo de 2022 con vistas a su verificación por los auditores, y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas, habiendo visado todas las hojas el secretario en señal de identificación.

D. Javier Fernández-Ordás Abarca Presidente

D. José María Fernández-Daza Alvear BALLOTA CORP, S.L, Sociedad Unipersonal Consejero

D. José Luis Gómez González

Consejero

Dña. María del Carmen Fernández-Ordás

Abarca Consejera

Dña. María Cristina Fernández-Ordás Abarca Consejera

Dña. María José Zuego Peña Secretaria del Consejo no consejero