

# **Torimbia Socimi, S.A.**

Cuentas Anuales del ejercicio  
terminado el 31 de diciembre  
de 2021 e Informe de Gestión,  
junto con el Informe de  
Auditoría Independiente

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

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

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Torimbia Socimi, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2021 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

## Valoración de inversiones inmobiliarias

### Descripción

La Sociedad gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (hoteles y oficinas) situados principalmente en Madrid. La Sociedad 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 de 103,2 millones de euros.

La Sociedad utiliza periódicamente a terceros ajenos a la misma 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 la Sociedad 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 de la Sociedad 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”).

### 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 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 realizados al cierre del ejercicio por los expertos contratados por la Sociedad para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, evaluando 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 de la Sociedad.
- sobre una muestra de activos elegida entre aquellos con mayor relevancia en la cartera de la Sociedad 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 sobre transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad de la Sociedad,

## Valoración de inversiones inmobiliarias

### Descripción

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.

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

- hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo, incluyendo 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 las Notas 4.c y 6 de la memoria adjunta.

## Situación financiera de la Sociedad

### Descripción

Tal y como se indica en las Notas 2.i y 11 de la memoria adjunta, la Sociedad 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 adjuntas presentan un fondo de maniobra negativo de 79,6 millones de euros al 31 de diciembre de 2021.

En relación con estas deudas, y tal y como se desglosa en la Nota 2.i de la memoria adjunta, la Sociedad ha iniciado un proceso de refinanciación con determinadas entidades bancarias para hacer frente a los vencimientos.

### 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 la Sociedad 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 con diversas entidades bancarias, así como su contraste a través de reuniones con la alta dirección de la Sociedad.

Asimismo, hemos obtenido el presupuesto de tesorería de la Sociedad 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.

## Situación financiera de la Sociedad

### Descripción

En este contexto, los administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, asumiendo que la capacidad financiera de la Sociedad 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.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Adicionalmente, y tomando en consideración las valoraciones realizadas por expertos independientes sobre el valor de mercado de los inmuebles propiedad de la Sociedad, hemos evaluado la capacidad de la misma 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 (véase nota 2.i) con los requeridos por el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

### Otra información: Informe de gestión

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

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

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

---

## Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

---

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

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

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

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. Esta descripción, que se incluye a continuación, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

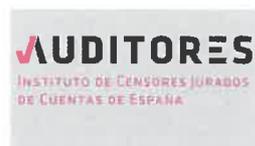
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692



Laura Armiño Yela

Inscrita en el R.O.A.C. Nº 23.456

16 de marzo de 2022



DELOITTE, S.L.

2022 Núm. 01/22/00823

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.

---

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

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

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

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad 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, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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



## **Torimbia Socimi, S.A.**

Cuentas anuales del ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2021 e  
Informe de Gestión

**TORIMBIA SOCIMI, S.A.**  
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
(Euros)

ACTIVO	31/12/2021	31/12/2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2021	31/12/2020
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PATRIMONIO NETO:</b>		
Inmovilizado Intangible (Nota 4.a)	102	709	Capital (Nota 10.a)	15.357.222	15.357.222
Inmovilizado material (Nota 4.b y 5)	1.241.269	1.243.351	Reservas (Nota 10.b)	18.122.767	18.123.260
Terrenos y construcciones	1.204.208	1.204.208	Legal y estatutarias	3.071.444	3.071.444
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	37.061	39.143	Otras reservas	15.051.323	15.051.816
Inversiones inmobiliarias (Nota 4.c y 6)	103.173.856	99.442.344	Remanente	(5.658.735)	2.181.213
Deudores comerciales a largo plazo (Nota 7)	733.892	424.283	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 10.d)	(5.638.855)	(5.618.863)
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	2.661.815	3.270.918	RESULTADO DEL EJERCICIO	4.400.246	(7.839.948)
Instrumentos de patrimonio (Nota 8.a)	1.431.794	1.450.560	FONDOS PROPIOS (Nota 10)		
Instrumentos financieros no corrientes (Nota 8.b)	78.091	84.921	Ajustes por cambios de valor (Nota 10.c)	(71.311)	(81.709)
Otros activos financieros	1.353.703	1.365.639	TOTAL PATRIMONIO NETO	26.511.330	22.141.155
Activos por impuesto diferido (Nota 12)	299.638	276.750			
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>109.547.366</b>	<b>106.108.915</b>			
			<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		
			Provisiones a largo plazo (Nota 18)	156.566	156.566
			Pasivos financieros a largo plazo	1.611.139	88.575.229
			Deudas con entidades de crédito (Nota 11.a)	-	87.008.662
			Otros pasivos financieros (Nota 11.b)	1.611.139	1.566.547
			Pasivos por impuesto diferido (Nota 12)	1.695.399	1.753.861
			<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>3.463.104</b>	<b>90.485.556</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>					
Existencias (Nota 9)	438.766	440.766	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	195.623	219.660	Pasivos financieros a corto plazo	87.594.420	4.789.019
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.c)	80.354	202.251	Deudas con entidades de crédito (Nota 11.a)	87.514.212	990.320
Créditos con sociedades vinculadas (Nota 15.b)	116.269	-	Otros pasivos financieros (Nota 11.b)	80.208	3.798.699
Administraciones Públicas deudoras (Nota 12)	-	17.409	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	692.092	197.124
Inversiones financieras corrientes (Nota 8.c)	25.908	171.501	Acreeedores comerciales	75.117	129.888
Imposiciones corrientes	-	144.243	Acreeedores, empresas del Grupo, asociadas y vinculadas (Nota 15.b)	-	908
Otros activos financieros	26.908	27.258	Acreeedores varios	38.938	16.856
Periodificaciones a corto plazo	38.693	38.912	Otras deudas con Administraciones Públicas (Nota 12)	576.037	49.474
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.012.590	10.633.200	TOTAL PASIVO CORRIENTE	88.286.512	4.986.143
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>8.713.580</b>	<b>11.504.039</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>118.260.946</b>	<b>117.612.954</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>118.260.946</b>	<b>117.612.954</b>			

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2021

**TORIMBIA SOCIMI, S.A.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2021**  
(Euros)

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Importe neto de la cifra de negocios (Nota 14.a)</b>	<b>7.279.134</b>	<b>5.075.192</b>
Ventas	4.000	-
Prestaciones de servicios	7.275.134	5.075.192
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de producción (Nota 9)</b>	<b>(2.000)</b>	<b>-</b>
<b>Otros ingresos de explotación (Nota 7 y 15.a)</b>	<b>694.714</b>	<b>518.443</b>
<b>Gastos de personal (Nota 14.b)</b>	<b>(1.285.045)</b>	<b>(1.113.993)</b>
Sueldos, salarios y asimilados	(1.117.247)	(953.931)
Cargas sociales	(167.798)	(160.062)
<b>Otros gastos de explotación (Nota 14.c)</b>	<b>(2.587.682)</b>	<b>(2.476.250)</b>
Servicios exteriores	(1.611.282)	(1.410.315)
Tributos	(996.103)	(1.065.935)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 8.c)	19.703	-
<b>Amortización del inmovilizado (Notas 4.a, 4.b, 4.c, 5 y 6)</b>	<b>(3.129.514)</b>	<b>(3.332.772)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado (Nota 6)</b>	<b>6.361.113</b>	<b>(7.756.290)</b>
Deterioros y pérdidas	6.361.113	(7.756.290)
<b>Otros resultados</b>	<b>(691.382)</b>	<b>(164.594)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>6.639.338</b>	<b>(9.250.264)</b>
<b>Ingresos financieros (Nota 14.e)</b>	<b>228.463</b>	<b>4.645.204</b>
De participaciones en instrumentos de patrimonio:		
En empresas del Grupo y Asociadas (Nota 8.a, 14.e, 15.a)	228.395	4.641.551
De valores negociables y otros instrumentos financieros:		
En terceros	68	3.653
<b>Gastos financieros (Nota 14.f)</b>	<b>(2.078.291)</b>	<b>(2.090.815)</b>
Por deudas con terceros	(2.078.291)	(2.090.815)
<b>Diferencias de cambio</b>	<b>148.617</b>	<b>(145.586)</b>
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros (Nota 11.c)</b>	<b>(1.270)</b>	<b>(4.113)</b>
Cartera de negociación y otros	(1.270)	(4.113)
<b>Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros (Notas 8.a y 8.b)</b>	<b>(617.961)</b>	<b>(1.001.351)</b>
Deterioro y pérdidas	(617.961)	(1.001.351)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(2.320.442)</b>	<b>1.403.339</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>	<b>4.318.896</b>	<b>(7.846.925)</b>
Impuestos sobre beneficios (Nota 12)	81.350	6.977
<b>RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>		
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>4.400.246</b>	<b>(7.839.948)</b>

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021

**TORIMBIA SOCIMI, S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2021**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**  
(Euros)

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>4.400.246</b>	<b>(7.839.948)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Activos financieros disponibles para la venta (Nota 8.b)	(9.602)	(3.580)
<b>Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>	<b>(9.602)</b>	<b>(3.580)</b>
<b>Total Ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>4.390.644</b>	<b>(7.843.528)</b>

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2021

**TORIMBIA SOCIMI, S.A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**  
**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
(Euros)

	Capital Social	Reserva Legal	Otras reservas	Acciones propias	Remanente /Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>15.357.222</b>	<b>3.071.444</b>	<b>13.935.592</b>	<b>(5.597.224)</b>	<b>2.181.213</b>	<b>5.552.018</b>	<b>(58.129)</b>	<b>34.472.136</b>
Resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020	-	-	-	-	-	(7.839.948)	(3.580)	(7.843.528)
Distribución del resultado con cargo a reservas	-	-	1.116.404	-	-	(1.116.404)	-	-
Distribución de dividendo	-	-	-	-	-	(4.465.614)	-	(4.465.614)
Venta de autocartera	-	-	180	(21.559)	-	-	-	(21.839)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>15.357.222</b>	<b>3.071.444</b>	<b>15.051.816</b>	<b>(5.618.683)</b>	<b>2.181.213</b>	<b>(7.839.948)</b>	<b>(61.709)</b>	<b>22.141.155</b>
Resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021	-	-	-	-	-	4.400.246	(9.802)	4.390.644
Distribución del resultado con cargo a reservas	-	-	-	-	-	(7.839.948)	-	-
Venta de autocartera	-	-	493	(19.976)	-	-	-	(20.489)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>15.357.222</b>	<b>3.071.444</b>	<b>15.051.323</b>	<b>(5.638.659)</b>	<b>(5.658.735)</b>	<b>4.400.246</b>	<b>(71.311)</b>	<b>26.511.330</b>

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2021

**TORIMBIA SOCIMI, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2021**  
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>		<b>2.267.832</b>	<b>3.270.042</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		4.318.896	(7.846.925)
<b>Ajustes al resultado-</b>			
Amortización del inmovilizado	Notas 4, 5 y 6	3.129.515	3.332.772
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 6	(6.361.113)	7.756.290
Variación de provisiones		-	(31.606)
Pérdidas deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(19.703)	-
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 8	617.961	1.001.351
Ingresos financieros	Nota 14.e	(228.463)	(4.645.204)
Gastos financieros	Nota 14.f	2.078.291	2.090.815
Diferencias de cambio		(148.617)	145.586
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		1.270	4.113
<b>Cambios en el capital corriente-</b>			
Existencias		2.000	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		530.143	(256.080)
Otros activos corrientes		10.202	(-)
Acreedores y otras cuentas a pagar		494.968	(436.549)
Otros pasivos corrientes		-	(111.675)
Otros activos y pasivos no corrientes		44.592	(344.862)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-</b>			
Pagos de intereses	Nota 11.a	(1.614.320)	(1.645.503)
Cobros de intereses		68	3.653
Cobros (pagos) por impuesto sobre Beneficios	Nota 12	(816.253)	(387.685)
Cobros / (pagos) de dividendos		228.395	4.641.551
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		<b>(4.057.356)</b>	<b>1.357.173</b>
<b>Pagos por inversiones-</b>			
Inmovilizado material	Nota 5	(9.651)	(2.391)
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(4.211.064)	(4.310.253)
<b>Cobros por desinversiones-</b>			
Empresas del Grupo y Asociadas	Nota 8	-	4.500.000
Otros activos financieros	Nota 8	163.359	1.169.817
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		<b>(970.469)</b>	<b>(5.437.453)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-</b>			
Pago de dividendos	Nota 10.e	-	(4.465.614)
Acciones propias	Nota 10.d	(20.469)	(21.839)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-</b>			
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 11.a	(950.000)	(950.000)
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		<b>139.383</b>	<b>(45.663)</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(2.620.610)</b>	<b>(855.901)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		10.633.200	11.489.101
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		8.012.590	10.633.200

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2021

# Torimbia SOCIMI, S.A.

## Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

### 1. Actividad de la Sociedad

Torimbia SOCIMI, S.A., en adelante "la Sociedad", 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, se otorgó escritura de fusión por absorción entre Inmolevante, S.A. (Sociedad Unipersonal), (sociedad absorbente) y su accionista único Torimbia, S.L. (sociedad absorbida). Dicha absorción se produjo a través de la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida, traspasándose en bloque a la sociedad absorbente la totalidad de su patrimonio. Los datos relativos a dicha fusión, así como los beneficios fiscales aportados por la sociedad absorbida se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2016. Como consecuencia de dicha fusión por absorción, se procedió nuevamente a modificar su denominación social a Torimbia, S.A. Finalmente, con fecha 18 de junio de 2019, con motivo de su salida al BME Growth la Sociedad cambió su denominación social pasando a denominarse TORIMBIA SOCIMI, S.A. (véase Nota 10).

Con fecha 20 de julio de 2017, se otorgó escritura de fusión por absorción de Torimbia, S.A. y su sociedad dependiente Bricsnet ibérica, S.L. Dicha fusión se produjo a través de la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida, traspasándose en bloque a la sociedad absorbente la totalidad de su patrimonio. Los datos relativos a dicha fusión, así como los beneficios fiscales aportados por la sociedad absorbida se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 30 de noviembre de 2017.

El 24 de junio de 2016, la Sociedad, 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, la Sociedad 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 ejerció (ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2016).

El 5 de septiembre de 2018, la Sociedad, 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.

El objeto social de la Sociedad 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 cumplan 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 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 en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades enumeradas anteriormente, podrán ser desarrolladas asimismo por la Sociedad, total o parcialmente, bien de forma directa o indirecta, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

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

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

El 18 de junio de 2019, la Sociedad, 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 al BME Growth en el segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- Conversión de las acciones de la Sociedad en anotaciones en cuenta.
- Cambio de denominación de la Sociedad 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 al BME Growth en el segmento de SOCIMI.

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Torimbia, S.A. del ejercicio 2020 fueron formuladas por sus administradores, en la reunión de su Consejo de Administración celebrado el 16 de marzo de 2021 y aprobadas por la Junta General de Accionistas el día 3 de junio de 2021.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 se han preparado de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). De acuerdo con el contenido de dichas cuentas anuales consolidadas el patrimonio consolidado, el resultado consolidado del ejercicio, volumen de activos y ventas consolidadas asciende a 40.639 miles de euros, 4.473 miles de euros, 132.426 miles de euros y 7.279 miles de euros, respectiva y aproximadamente.

Como se ha mencionado anteriormente, el régimen fiscal de la Sociedad 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:

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría 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 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 antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
  - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
  - 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 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. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
  5. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
  6. La Sociedad 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 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.
  7. El capital mínimo se establece en 5 millones de euros.

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 pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período 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, debiendo la Sociedad cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad cumple con todos los requisitos de la legislación vigente.

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### **a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, sus posteriores modificaciones y sus adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda el 28 de diciembre de 1994.
- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. 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 Inmobiliario (SOCIMI).
- e. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### **b) Imagen fiel**

Las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

### **c) Principios contables aplicados**

Los administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

**d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad para valorar 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.
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros.
- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias.
- El cálculo de provisiones y evaluación de contingencias.
- La recuperabilidad de los activos fiscales.
- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- Los factores mitigantes relativos a la situación de fondo de maniobra negativo (Nota 2.i).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

**e) Comparación de la información**

La información contenida en estas cuentas anuales referida al ejercicio 2020 se presenta, única y exclusivamente a efectos comparativos con la información del ejercicio 2021.

**f) Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, 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 esta memoria.

**g) Cambios en criterios contables**

El Real Decreto-Ley 1/2021, de 12 de enero, modifica, entre otros, el Plan General Contable aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre con objeto de continuar con el proceso de convergencia del Derecho contable español con las normas internacionales de contabilidad adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

Las principales modificaciones introducidas por la reforma contable de 2021 tienen la finalidad de adaptar la normativa española a los contenidos de las Normas de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea de ingresos de contratos con clientes (NIIF-UE 15) e instrumentos financieros (NIIF-UE 9). De esta forma, el Real Decreto introduce cambios en la norma de registro y valoración 9ª "Instrumentos Financieros" y 14ª "Ingresos por ventas y prestación de servicios", así como en la información a incluir en la memoria sobre las mismas.

Instrumentos financieros

A partir del 1 de enero del ejercicio 2021 resultan de aplicación los nuevos criterios de clasificación y valoración de los instrumentos financieros previstos en el RD 1/2021, que se recogen en las Notas 4.f y 8 y suponen una modificación respecto los aplicados en ejercicios anteriores.

Siguiendo las reglas contenidas en el apartado 6 de la disposición transitoria segunda, la Sociedad ha decidido aplicar los nuevos criterios de forma prospectiva, considerando a efectos de clasificación de los activos y pasivos financieros los hechos y circunstancias que existen al 1 de enero de 2021, fecha de aplicación inicial.

La información comparativa no se ha adaptado a los nuevos criterios de valoración. Sin embargo, los valores en libros han sido ajustados a los nuevos criterios de presentación.

El siguiente cuadro recoge una conciliación a 1 de enero de 2021 para cada clase de activos y pasivos financieros entre la categoría de valoración inicial con el correspondiente importe en libros determinado

de acuerdo con la anterior normativa y la nueva categoría de valoración con su importe en libros determinado de acuerdo con los nuevos criterios:

#### Activos financieros

Carteras de Activos financieros	Euros				
	Valor en libros Estados Financieros 31/12/2020	Clasificación según nuevos criterios a 31/12/2020			
		Coste amortizado	VR con cambios en PN	VR con cambios en PL	Coste
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>					
-Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	219.660	219.660	-	-	-
-Imposiciones a corto plazo	144.243	144.243	-	-	-
-Otros activos financieros largo y corto plazo	1.392.897	1.392.897	-	-	-
<b>Grupo, multigrupo y asociadas</b>					
-Grupo	3.270.918	-	-	-	3.270.918
<b>Disponible para la venta</b>					
a) Valor razonable:					
-Instrumentos de patrimonio	84.820	-	84.820	-	-
b) Coste:					
Instrumentos de patrimonio	101	-	-	-	101
<b>Total clasificación y valoración s/ EF 31/12/2020</b>	<b>5.112.639</b>				

Total clasificación s/ nuevos criterios 31/12/2020	1.756.800	84.820	-	3.271.019
Ajustes de valoración registrados en Patrimonio por nuevos criterios al 1.1.21	-	-	-	-
Saldos iniciales según nueva clasificación y valoración al 1.1.21	1.756.800	84.820	-	3.271.019

#### Pasivos financieros

Carteras de pasivos financieros	Euros				
	Valor en libros Estados Financieros 31/12/2020	Clasificación según nuevos criterios a 31/12/2020			
		Coste amortizado	VR con cambios en PN	VR con cambios en PL	Coste
<b>Débitos y partidas a pagar</b>					
-Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	197.124	197.124	-	-	-
-Deudas con entidades de crédito	91.801.540	91.801.540	-	-	-
-Otros pasivos financieros largo y corto plazo	1.566.547	1.566.547	-	-	-
-Derivados financieros	(3.839)	-	-	(3.839)	-
<b>Total clasificación y valoración s/ EF 31/12/2020</b>	<b>93.561.372</b>				

Total clasificación s/ nuevos criterios 31/12/2020	93.565.211	-	(3.839)	-
Ajustes de valoración registrados en Patrimonio por nuevos criterios al 1.1.21	-	-	-	-
Saldos iniciales según nueva clasificación y valoración al 1.1.21	93.565.211	-	(3.839)	-

Dado que no ha resultado ninguna diferencia de valoración en los activos y pasivos financieros, no se ha registrado importe alguno en una cuenta de reservas, como consecuencia de la primera aplicación esta norma.

#### Contabilidad de coberturas

A partir del 1 de enero del ejercicio 2021, también resultan de aplicación los nuevos criterios de contabilidad de coberturas previstos en el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.

Los derivados contratados por la Sociedad para cubrir el riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés variable a fijo, no tienen la calificación de relaciones de cobertura conforme a lo descrito en la Nota 4.f.

Por tanto, conforme a los nuevos criterios, los instrumentos financieros derivados contratados por la Sociedad en la fecha de primera aplicación de la modificación al PGC establecida por el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero, continúan sin considerarse como operaciones de cobertura, sin que se produzcan modificaciones en cuanto a las nuevas normas de registro y valoración aplicables, contabilizándose como pasivos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias sin que ello haya supuesto impacto patrimonial en la fecha de transición.

#### Reconocimiento de ingresos

Por último, esta modificación ha supuesto la transposición a la normativa contable nacional de la NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes" mediante la modificación de la norma y registro y valoración 14<sup>a</sup> del Plan General Contable y la publicación de la Resolución del ICAC de del 10 de febrero de 2021, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios. En la Nota 4.i se detallan los criterios de registro y valoración aplicados por la Sociedad.

La Sociedad ha llevado a cabo un análisis en el que ha concluido que la implementación de esta norma no tiene un efecto significativo sobre las operaciones que realiza, sin que se hayan identificado ajustes sobre la situación patrimonial de apertura del ejercicio 2021.

Los ingresos de la Sociedad se corresponden fundamentalmente con alquileres y se imputan a pérdidas y ganancias en función del criterio del 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. De manera general estos ingresos se reconocen linealmente, siempre y cuando otro criterio no refleje mejor la sustancia económica de los acuerdos de alquiler estipulados con las contrapartes.

Los clientes de la Sociedad reciben y consumen simultáneamente los beneficios del desempeño de la entidad a medida que ésta lo ejecuta, de modo que no se observa ningún cambio en cuanto a la valoración ni a la determinación del momento de reconocimiento de los ingresos.

La parte contingente de los ingresos por alquileres relacionada con los niveles variables de ingresos generados por los inmuebles alquilados, se reconoce como ingreso en el periodo en que se devenga.

#### ***h) Corrección de errores***

En la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 no se ha detectado ningún error que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio el 31 de diciembre de 2020.

#### ***i) Principio de empresa en funcionamiento***

Al 31 de diciembre de 2021 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo por importe de 79.572.932 euros, como consecuencia, principalmente, del vencimiento a corto plazo (22 de diciembre de 2022) del préstamo sindicado que mantiene con las entidades Banca March y Caixabank por importe de 87.514.212 (véase Nota 11.a).

Los Administradores de la Sociedad 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 dichas negociaciones no han concluido, los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales 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 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.
- Los principales activos de la Sociedad 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 recuperable, basado en informes de expertos independientes asciende a 162.812.071 euros al 31 de diciembre de 2021.

**j) Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del 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 de la Sociedad 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 a la Sociedad a alcanzar acuerdos individualizados con algunos de estos arrendatarios a través de los que 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 de la Sociedad 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, la Sociedad 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 de la Sociedad.

Los administradores y la dirección de la Sociedad 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 la Sociedad, siendo los aspectos más significativos los detallados en la Nota 8.d.

Por último, la Sociedad 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**

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

	<b>Euros</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>4.400.246</b>
<b>Distribución:</b>	
Otras reservas	880.050
Dividendo	3.520.196

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

	Euros				
	2016	2017	2018	2019	2020
Dividendos distribuidos	14.858.299	61.129.319	3.511.358	4.465.614	-

#### **4. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### **a) Inmovilizado intangible**

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición. Posteriormente, se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil según el siguiente detalle:

	Porcentaje de Amortización
Aplicaciones informáticas	20%

El gasto por amortización del inmovilizado intangible durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 ha ascendido a 607 euros en ambos ejercicios.

##### **b) Inmovilizado material**

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición y, posteriormente, se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.d.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material 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	3%-4%
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para proceso de información	25%

**c) Inversiones inmobiliarias**

Este epígrafe recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta.

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición y, posteriormente, se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.d.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen la inversión inmobiliaria se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias 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 (promedio):

	Porcentaje de Amortización
Construcciones	2-3%

La Sociedad determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por expertos independientes.

**d) Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias**

En cada ejercicio, la Sociedad evalúa la posible existencia de pérdidas de valor que obliguen a reducir los importes en libros de sus 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 de la Sociedad para la realización de dicho test es el siguiente:

El valor recuperable de cada activo (inversión inmobiliaria) es determinado 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, la Sociedad registra la misma en la cuenta de pérdidas y ganancias bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado".

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.

#### e) **Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que la condición de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. La totalidad de los contratos que mantiene la Sociedad son arrendamientos operativos.

##### En los arrendamientos operativos en los que la Sociedad actúa como arrendador:

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

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

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

##### En los arrendamientos operativos en los que la Sociedad actúa como arrendatario:

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

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

#### f) **Instrumentos financieros**

##### *Activos financieros*

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
  - ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.
- b) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto: se incluyen en esta categoría los activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede su clasificación en la categoría anterior. También se incluirán en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio designadas irrevocablemente por la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial, siempre y cuando que no se mantengan para negociar ni deban valorarse al coste.

- c) *Activos financieros a coste*: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas; b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; c) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; d) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; f) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

#### *Valoración inicial*

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### *Valoración posterior*

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los activos financieros incluidos en la categoría de valor razonable con cambios en el patrimonio neto se registrarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las inversiones clasificadas en la categoría c) anterior se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

#### *Deterioro*

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un "test de deterioro" para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. En todo caso, para los instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en el patrimonio neto se presumirá que existe deterioro ante una caída de un año y medio o de un 40% en su cotización, sin que se haya producido la recuperación del valor. El registro del deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es reconocer una pérdida por deterioro por aquellas partidas cuyo cobro es dudoso, en función de la antigüedad de las mismas y la situación específica de los deudores.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos

y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

#### *Efectivo y otros activos líquidos equivalentes*

En este epígrafe del balance se registra el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja 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 de la Sociedad.

#### *Pasivos financieros*

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad 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 la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 pérdidas y ganancias 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 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.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

#### *Instrumentos de patrimonio*

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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad 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 la cuenta de pérdidas y ganancias.

### *Derivados financieros*

La Sociedad 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 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 la cuenta de pérdidas y ganancias 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 la cuenta de pérdidas y ganancias.
- 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 la cuenta de pérdidas y ganancias 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 a la cuenta de pérdidas y ganancias 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 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 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.

### *Información sobre el valor razonable de los instrumentos financieros*

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: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.

- Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

*A cierre del ejercicio 2021:*

	Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos</b>				
- Activos financieros (Nota 8.b)	-	77.990	-	77.990
<b>Total Activos</b>	-	<b>77.990</b>	-	<b>77.990</b>
<b>Pasivos</b>				
- Derivados de cobertura de tipo de interés (Nota 11.c)	-	2.569	-	2.569
<b>Total Pasivos</b>	-	<b>2.569</b>	-	<b>2.569</b>

*A cierre del ejercicio 2020:*

	Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos</b>				
- Activos financieros (Nota 8.b)	-	84.921	-	84.921
<b>Total Activos</b>	-	<b>84.921</b>	-	<b>84.921</b>
<b>Pasivos</b>				
- Derivados de cobertura de tipo de interés (Nota 11.c)	-	3.839	-	3.839
<b>Total Pasivos</b>	-	<b>3.839</b>	-	<b>3.839</b>

#### **g) Existencias**

Las existencias se valoran a su precio de adquisición, coste de producción 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 coste de producción incluye los costes de materiales directos y, en su caso, los costes de mano de obra directa y los gastos generales de fabricación.

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.

#### **h) Impuesto sobre Beneficios**

##### Régimen general

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura.

Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuesto diferido no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

### Régimen SOCIMI

Con fecha 5 de septiembre de 2018, y con efectos a partir del 1 de enero de 2018, la Sociedad 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 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.

### **i) Ingresos y gastos**

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

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

#### *Ingresos por ventas y prestaciones de servicios*

La Sociedad 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 arrendamiento se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

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 el ejercicio 2021, debido al efecto de la pandemia, el importe de rentas variables ha sido poco significativo.

#### *Ingresos por intereses y dividendos*

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En relación con los dividendos recibidos, cualquier reparto de reservas disponibles se calificará como una operación de "distribución de beneficios" y, en consecuencia, originará el reconocimiento de un ingreso en el accionista, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad participada por esta última haya generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

#### **j) Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad, en la formulación de las cuentas anuales, 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 que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
2. 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 de la Sociedad.

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

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 la Sociedad no esté obligada 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.

**k) Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la reglamentación laboral vigente y ciertos contratos laborales, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda su relación laboral. Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

**l) Transacciones en moneda extranjera**

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

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

Los activos y pasivos no monetarios cuyo criterio de valoración sea el valor razonable y estén denominados en moneda extranjera, se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se ha determinado el valor razonable. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan a patrimonio neto o a pérdidas y ganancias siguiendo los mismos criterios que el registro de las variaciones en el valor razonable, según se indica en la Nota 4-f.

**m) Transacciones con vinculadas**

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

**n) Partidas corrientes y no corrientes**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

**ñ) Elementos patrimoniales de naturaleza 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 de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

**5. Inmovilizado material**

El movimiento habido en este capítulo del balance durante los ejercicios 2021 y 2020, respectivamente, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2021:

	Euros		
	Saldo a 31/12/2020	Adiciones / Dotaciones	Saldo a 31/12/2021
<b>Coste:</b>			
Terrenos	1.204.208	-	1.204.208
Construcciones	418.893	-	418.893
Otras instalaciones	280.431	-	280.431
Mobiliario	105.454	3.331	108.785
Equipos para procesos de información	125.109	6.320	131.429
	<b>2.134.095</b>	<b>9.651</b>	<b>2.143.746</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Construcciones	(418.893)	-	(418.893)
Otras instalaciones	(261.714)	(5.927)	(267.641)
Mobiliario	(90.746)	(1.846)	(92.592)
Equipos para procesos de información	(119.391)	(3.960)	(123.351)
	<b>(890.744)</b>	<b>(11.733)</b>	<b>(902.477)</b>
<b>Valor neto</b>	<b>1.243.351</b>		<b>1.241.269</b>

Ejercicio 2020:

	Euros		
	Saldo a 31/12/2019	Adiciones / Dotaciones	Saldo a 31/12/2020
<b>Coste:</b>			
Terrenos	1.204.208	-	1.204.208
Construcciones	418.893	-	418.893
Otras instalaciones	280.431	-	280.431
Mobiliario	105.454	-	105.454
Equipos para procesos de información	122.718	2.391	125.109
	<b>2.131.704</b>	<b>2.391</b>	<b>2.134.095</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Construcciones	(418.778)	(115)	(418.893)
Otras instalaciones	(255.786)	(5.928)	(261.714)
Mobiliario	(88.898)	(1.848)	(90.746)
Equipos para procesos de información	(115.903)	(3.488)	(119.391)
	<b>(879.365)</b>	<b>(11.379)</b>	<b>(890.744)</b>
<b>Valor neto</b>	<b>1.252.339</b>		<b>1.243.351</b>

La Sociedad registra dentro del epígrafe "Inmovilizado material", principalmente, las oficinas ubicadas en la calle Pintor Rosales, 18, Madrid, donde realiza su actividad. Dicho inmueble, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2021 asciende a 1.200.645 euros, garantiza préstamos hipotecarios de la Sociedad (véanse Notas 11.a y 18). El valor contable de los terrenos asciende a 1.200.645 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 calculado sobre la base de las tasaciones realizadas por un tercero independiente, Gloval Valuation, S.A.U, con fecha 30 de noviembre de 2021, los cuales han utilizado el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja, es superior al valor contable de dicho activo al 31 de diciembre de 2021.

La Sociedad 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, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

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

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Construcciones	418.893	418.893
Otras instalaciones	231.035	240.467
Mobiliario	83.581	83.581
Equipos de proceso de información	111.401	112.083
<b>Total</b>	<b>844.910</b>	<b>855.024</b>

## **6. Inversiones inmobiliarias**

El movimiento habido en este capítulo del balance durante los ejercicios 2021 y 2020, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

*Ejercicio 2021:*

	Euros			
	Saldo 31/12/2020	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Saldo 31/12/2021
<b>Coste:</b>				
Terrenos	84.017.235	-	-	84.017.235
Construcciones	129.882.406	492.573	-	130.374.979
	<b>213.899.641</b>	<b>492.573</b>	-	<b>214.392.214</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Construcciones	(41.314.395)	(3.117.174)	-	(44.431.569)
	<b>(41.314.395)</b>	<b>(3.117.174)</b>	-	<b>(44.431.569)</b>
<b>Deterioro</b>	<b>(73.142.902)</b>	-	<b>6.361.113</b>	<b>(66.781.789)</b>
<b>Valor neto</b>	<b>99.442.344</b>			<b>103.178.856</b>

Ejercicio 2020:

	Euros		
	Saldo 31/12/2019	Adiciones / Dotaciones	Saldo 31/12/2020
<b>Coste:</b>			
Terrenos	84.017.235	-	84.017.235
Construcciones	121.773.454	8.108.952	129.882.406
	<b>205.790.689</b>	<b>8.108.952</b>	<b>213.899.641</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Construcciones	(37.993.610)	(3.320.785)	(41.314.395)
	<b>(37.993.610)</b>	<b>(3.320.785)</b>	<b>(41.314.395)</b>
<b>Deterioro</b>	<b>(65.386.612)</b>	<b>(7.756.290)</b>	<b>(73.142.902)</b>
<b>Valor neto</b>	<b>102.410.467</b>		<b>99.442.344</b>

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del balance 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 práctica totalidad.

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden 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	
	31/12/2020	31/12/2021
Hotelero	21.989	21.989
Oficinas	9.234	9.234
Comercial	2.651	2.651
<b>Total</b>	<b>33.874</b>	<b>33.874</b>
Nº plazas de parking	105	105
<b>Total plazas</b>	<b>105</b>	<b>105</b>

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021, calculadas sobre la base de las 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 162.812.071 euros (ver Nota 4.d).

En este sentido, la Sociedad ha registrado, durante el ejercicio 2021, una reversión del deterioro de las inversiones inmobiliarias, dotado en ejercicios anteriores, por importe de 6.361.113 euros con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (7.756.290 euros de deterioro en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020).

Las tasaciones se han realizado en las siguientes fechas:

	Tasador	Fecha Tasación
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 del 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.d 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 de salida.

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 los ingresos derivados de rentas provenientes del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad han ascendido a 7.275.134 euros, (5.075.192 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020) (véase Nota 14.a), encontrándose gran parte de los inmuebles arrendados. Este incremento es consecuencia del restablecimiento de la mayor parte de las rentas pre-pandemia.

Asimismo, los gastos de explotación directos derivados de reparaciones de dichas inversiones inmobiliarias ascendieron a 387.775 euros (182.401 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020) (véase Nota 14.c).

Al 31 de diciembre de 2021 existen inversiones inmobiliarias con un valor neto contable de 103.178.856 euros en garantía de los préstamos hipotecarios (véase Notas 11.a y 18).

Adicionalmente, con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad 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 11), 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 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 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 debe mantener en óptimo estado los inmuebles de su propiedad, permitiéndose un máximo de 650.000 euros anuales acumulables en concepto de Capex. La Sociedad con fecha 21 de diciembre de 2020 recibió, por parte de las entidades financiadoras, autorización para destinar 11.100.000 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 del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad tenía inversiones inmobiliarias que se encontraban totalmente amortizadas por importe de 21.252 euros en ambos ejercicios.

La Sociedad 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, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

## **7. Arrendamientos**

En posición de arrendadora

La Sociedad tiene arrendadas las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 6 anterior 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, respectivamente, son los siguientes:

Arrendamientos Operativos Cobros mínimos futuros	Valor Nominal	
	31/12/2020	31/12/2021
Hasta un año	7.943.203	9.388.023
Entre uno y cinco años	33.434.958	34.508.788
Más de cinco años	20.704.706	13.479.233
<b>Total</b>	<b>62.082.867</b>	<b>57.376.044</b>

Durante los ejercicios 2020 y 2021, y como consecuencia de la crisis derivada del Covid-19, la Sociedad 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 determinadas bonificaciones. Según los citados acuerdos, la Sociedad 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 como un menor importe neto de la cifra de negocios 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 174.608 euros en epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" (559.279 en el ejercicio 2020) para registrar dicho efecto, el cual tiene contrapartida en el epígrafe "Deudores comerciales no corrientes".

Adicionalmente, al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha repercutido un total de 633.825 euros (469.548 euros en el ejercicio 2020) de gastos a sus arrendatarios, que se encuentran registrados en el epígrafe de "Otros ingresos de explotación".

#### En posición de arrendataria

Al cierre del ejercicio 2021, la Sociedad 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.

En el ejercicio 2021 los gastos derivados de los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad en posición de arrendatario han ascendido a 25 miles de euros (26 miles de euros en el ejercicio 2020).

## **8. Activos financieros**

### ***a) Inversiones en empresas del Grupo y asociadas***

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo y asociadas de los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:

Ejercicio 2021:

Sociedad / Domicilio / Actividad	% efectivo	Euros							Dividendo (Nota 15.a)
		Capital	Otras partidas del Patrimonio Neto	Beneficio / (Pérdida del ejercicio)	Resultado de explotación	Total Patrimonio	Valor en libros		
							Coste	Deterioro acumulado	
Corporación Mercantil, S.A.U. (**) / Madrid / Sociedad de cartera	100%	2.321.592	(1.309.921)	1.455	(1.130)	2.637.315	4.246.418	(1.609.103)	-
ProjectCenter, LLC. (**) / Madrid / Tecnología	49%	119.027	-	476.932	636.974	105.803	-	-	-
Thinkproject Iberia, S.L. (**) / Madrid / Tecnología	49%	50.000	-	22.706	22.706	694.467	24.500	-	228.395
<b>TOTAL</b>		<b>2.490.619</b>	<b>(1.309.921)</b>	<b>501.093</b>	<b>658.550</b>	<b>3.437.585</b>	<b>4.270.918</b>	<b>(1.609.103)</b>	<b>228.395</b>

(\*\*) Datos no auditados.

Ejercicio 2020:

Sociedad / Domicilio / Actividad	% efectivo	Euros							Dividendo (Nota 15.a)
		Capital	Otras partidas del Patrimonio Neto	Beneficio / (Pérdida del ejercicio)	Resultado de explotación	Total Patrimonio	Valor en libros		
							Coste	Deterioro acumulado	
Corporación Mercantil, S.A.U. (**) / Madrid / Sociedad de cartera	100%	2.321.592	(1.304.124)	(9.257)	(5.119)	2.641.657	4.246.418	(1.000.000)	4.372.333
ProjectCenter, LLC. (**) / Madrid / Tecnología	49%	109.861	-	9.682	9.682	76.697	-	-	-
Thinkproject Iberia, S.L. (**) / Madrid / Tecnología	49%	50.000	-	466.112	622.871	683.648	24.500	-	269.218
<b>TOTAL</b>		<b>2.481.453</b>	<b>(1.304.124)</b>	<b>466.537</b>	<b>627.434</b>	<b>3.402.002</b>	<b>4.270.918</b>	<b>(1.000.000)</b>	<b>4.641.551</b>

(\*\*) Datos no auditados.

Ninguna de las Sociedades participadas cotiza en mercados de valores al 31 de diciembre de 2021.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha registrado un deterioro por importe de 609.103 de euros con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 adjunta, en relación con la participación mantenida en Corporación Mercantil, S.A.U (1.000.000 de euros de deterioro en el ejercicio 2020). Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 la sociedad participada Corporación Mercantil, S.A.U, procedió a la devolución a la Sociedad de parte de la prima de emisión por un importe de 4.500.000 euros.

Además, durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha recibido dividendos de la sociedad participada Thinkproject Iberia, S.A., por un importe de 228.395 euros (4.372.333 euros y 269.218 euros de las sociedades participadas Corporación Mercantil, S.A.U. y Thinkproject Iberia, S.A., respectivamente, en el ejercicio 2020). Dichos dividendos han sido recogidos en el epígrafe "Participación en instrumentos de patrimonio" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Con fecha 22 de julio de 2021, la Sociedad ha firmado con las entidades financiadoras Caixabank, S.A. y Banca March, S.A. la cancelación de la prenda sobre las totalidad de las acciones de la sociedad Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal), encontrándose, por lo tanto, la totalidad de las acciones desproporcionadas (véase Nota 11.a).

**b) Inversiones financieras a largo plazo**

*Desgloses por categorías de valoración de los activos financieros*

El valor en libros del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" se clasifica a efectos de valoración en las siguientes categorías al cierre del ejercicio 2021 y 2020:

	Instrumentos Financieros a Largo Plazo (Euros)					
	Instrumentos de Patrimonio		Otros activos financieros		Total	
	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021
Activos financieros a coste amortizado	-	-	1.365.639	1.353.703	1.365.639	1.353.703
Activos financieros a coste	101	101	-	-	101	101
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	84.820	77.990	-	-	84.820	77.990
	<b>84.921</b>	<b>78.091</b>	<b>1.365.639</b>	<b>1.353.703</b>	<b>1.450.560</b>	<b>1.431.794</b>

Dentro de la partida "Activos financieros a coste amortizado" la Sociedad tiene registrados, conforme al RD 181/1996, los 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 11.b), los cuáles han sido entregados en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad Autónoma en la que la Sociedad desarrolla su actividad.

Dentro de la partida "Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto" la Sociedad tiene registradas dos inversiones en dólares estadounidenses y que son gestionadas por Bank J. Safra Sarasin LTD (oficina situada en Quai de L'ille, 3 en Ginebra). De acuerdo a la naturaleza del instrumento financiero, las variaciones de valor razonable según el valor de mercado de las mismas se reconocen al cierre del ejercicio en el patrimonio neto (véase Nota 10.c). El detalle del valor razonable de estas inversiones al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
MS Real Estate Special Situation Fund III – Series 1.2R	36.011	29.487
MS CDH China Fund III Feder	48.809	48.503
<b>Total</b>	<b>84.820</b>	<b>77.990</b>

El valor razonable de estos activos se ha englobado dentro del nivel 2 de jerarquía (véase Nota 4.f).

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, se han registrado variaciones de valor razonable por importe de 3.740 euros en este epígrafe según el siguiente detalle, habiéndose registrado durante el ejercicio 2020 un importe de 3.580 euros:

	Euros		
	Valor razonable Ejercicio 2020	Adiciones / retiros	Valor razonable Ejercicio 2021
<b>Activos valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto:</b>			
MS Real Estate Special Situation Fund III – Series 1.2R	(19.719)	3.573	(16.146)
MS CDH China Fund III Feder	26.654	167	26.821
<b>Total</b>	<b>6.935</b>	<b>3.740</b>	<b>10.675</b>

Durante el ejercicio 2021 se han enajenado parcialmente dichos fondos resultando una pérdida de 8.858 euros, que se incluyen en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, habiendo sido de 1.351 euros en el ejercicio 2020. Las variaciones en el valor de dichos fondos debidas a la variación del tipo de cambio del dólar estadounidense frente al euro han ascendido a 5.767 euros (6.548 euros de pérdida en el ejercicio 2020), y se han registrado con cargo al epígrafe "Diferencias de cambio" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

### c) **Activos financieros a corto plazo**

El valor en libros de los epígrafes "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar", e "Inversiones financieras a corto plazo" se clasifica a efectos de valoración en las siguientes categorías al cierre del ejercicio 2021 y 2020:

*Desgloses por categorías de valoración de los activos financieros*

	Instrumentos Financieros a Corto Plazo (Euros)							
	Imposiciones a corto plazo		Otros activos financieros		Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		Total	
	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021
Activos financieros a coste amortizado	144.243	-	27.258	26.908	-	-	171.501	26.908
Activos financieros a coste	-	-	-	-	67.251	196.623	67.251	196.623
	<b>144.243</b>	<b>-</b>	<b>27.258</b>	<b>26.908</b>	<b>67.251</b>	<b>196.623</b>	<b>238.752</b>	<b>223.531</b>

*Imposiciones a corto plazo -*

En este epígrafe la Sociedad ha cancelado durante el ejercicio 2021 una imposición a plazo fijo de 177.000 dólares estadounidenses.

*Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-*

Dentro del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se encuentran registrados 116.269 euros con la sociedad vinculada "Thinkproject Deutschland GmbH" (véase Nota 15 b). El resto del saldo del epígrafe corresponde con las cuentas a cobrar derivadas de los arrendamientos.

Las variaciones derivadas de pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito registradas en este epígrafe durante los ejercicios 2021 y 2020 han sido las siguientes:

**Ejercicio 2021**

	Deterioro Acumulado al 31/12/2020	Deterioro (Neto Reversiones) Reconocido en el Ejercicio	Bajas	Deterioro Acumulado al 31/12/2021
Deudores comerciales	562.163	(19.703)	-	542.460

**Ejercicio 2020**

	Deterioro Acumulado al 31/12/2019	Deterioro (Neto Reversiones) Reconocido en el Ejercicio	Bajas	Deterioro Acumulado al 31/12/2020
Deudores comerciales	562.163	-	-	562.163

El detalle de la antigüedad de los activos financieros que presentan algún importe vencido impagado y sus correcciones por deterioro es el siguiente:

	Euros			
	Ejercicio 2020		Ejercicio 2021	
	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro
Importe no vencido	64.783	-	68.017	-
Importe vencido impagado:				
Menos de 90 días	-	-	128.606	-
Entre 90 y 180 días	-	-	-	-
Entre 180 y 360 días	2.468	-	-	-
Más de 360 días	562.163	(562.163)	542.460	(542.460)
	<b>629.414</b>	<b>(562.163)</b>	<b>739.083</b>	<b>(542.460)</b>

**d) Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros**

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en sus Administradores, los cuales tienen establecidos los dispositivos necesarios para controlar, en función de la estructura y posición financiera de la Sociedad 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:

Riesgo de mercado

La Sociedad 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 de la Sociedad.

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 de la Sociedad han puesto de manifiesto un incremento en el valor razonable de las mismas (162.812.071 euros en el ejercicio 2021 frente a 136.186.009 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 de la Sociedad son las inversiones financieras a largo plazo, así como los deudores comerciales, otras cuentas por cobrar y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. La Sociedad tiene su tesorería con entidades de elevado nivel crediticio. Asimismo, la Sociedad 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 periodos de cobro.

Al 31 de diciembre de 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, la Sociedad ha llegado a determinados acuerdos con sus principales clientes para diferir el pago de la renta de determinados inmuebles, incluyendo también bonificaciones (véase Nota 7). Tras dichos acuerdos no se han producido retrasos ni impagos relevantes.

Conforme a lo anterior, la Sociedad ha evaluado el deterioro y riesgo de crédito, teniendo en consideración, además de, los factores diferenciales de su cartera de inquilinos, las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, ha concluido que el incremento del riesgo de crédito de sus clientes no se ha visto afectado significativamente.

El deterioro de las cuentas a cobrar de la Sociedad no es significativo, teniendo en cuenta que el riesgo de fallido es muy bajo (véase Notas 8.c y 8.d).

En relación con sus restantes activos financieros expuestos a riesgo de crédito, correspondientes fundamentalmente a créditos a entidades asociadas y terceros, los administradores 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 se mantiene en línea con el ejercicio anterior.

No obstante lo anterior, la Sociedad monitoriza constantemente la evolución del citado riesgo de crédito.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros de la Sociedad reflejados en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos:

*Ejercicio 2021:*

	Euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	Total
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	78.091	78.091
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	196.623	-	-	733.892	930.515
Fianzas y depósitos	-	-	-	1.353.703	1.353.703
Otros activos financieros corrientes	38.693	-	26.908	-	65.601
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	8.012.590	-	-	-	8.012.590
	<b>8.247.906</b>	-	<b>26.908</b>	<b>2.165.686</b>	<b>10.440.500</b>

*Ejercicio 2020:*

	Euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	Total
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	84.921	84.921
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	199.783	-	2.468	424.283	626.534
Fianzas y depósitos	-	-	-	1.365.639	1.365.639
Otros activos financieros corrientes	183.154	-	27.258	-	210.413
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	10.633.200	-	-	-	10.633.200
	<b>11.016.137</b>	-	<b>29.726</b>	<b>1.874.843</b>	<b>12.920.707</b>

#### Riesgo de tipo de interés

La Sociedad está expuesta, 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 descrita en la Nota 11 la Sociedad 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 notional contratado respectivamente (véanse Nota 11-a y 11-c).

#### Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, éste se concentra, principalmente, en las inversiones financieras a largo plazo, depósitos a corto plazo y cuenta corriente denominados en dólares estadounidenses y que son gestionados por Bank J. Safra Sarasin. Los Administradores de la Sociedad consideran que este riesgo no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

#### 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 de la Sociedad 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, la Sociedad presenta en su balance efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 8.012.590 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 la Sociedad refleja un fondo de maniobra negativo de 79.572.932 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 de la Sociedad han comenzado las negociaciones con las entidades financieras (véase Nota 2.i) y esperan que la misma culmine con éxito. Los factores mitigantes descritos en dicha nota han llevado a los administradores a formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Al 31 de diciembre de 2021, existe tesorería no disponible sin autorización de las entidades financieras que han prestado la financiación a la misma por importe de 3.000.000 euros.

A continuación, se detalla la exposición de la Sociedad al riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2021. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

*Ejercicio 2021:*

	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	-	-	87.514.212	-	87.514.212
Otros pasivos a largo plazo - Fianzas	-	-	-	1.611.139	1.611.139
Otros pasivos a corto plazo – Proveedores de inmovilizado	-	80.208	-	-	80.208
Acreeedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	114.055	-	-	114.055
	-	194.263	87.514.212	1.611.139	89.319.614

*Ejercicio 2020:*

	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	-	-	990.320	87.008.682	87.999.002
Otros pasivos a largo plazo - Fianzas	-	-	-	1.566.547	1.566.547
Otros pasivos financieros a corto plazo	-	-	3.718.491	80.208	3.798.699
Acreeedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	147.650	-	-	147.650
	-	147.536	3.718.491	88.654.550	93.511.898

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2020 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad, 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 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 de la Sociedad, 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 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.

### Información cuantitativa

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad 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.

La Sociedad 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 nominal respectivamente, para cubrir el contrato de financiación descrito en la Nota 11.a.

## **9. Existencias**

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Terrenos	323.628	323.628
Plazas de garaje y otros activos inmobiliarios	117.138	115.138
	<b>440.766</b>	<b>438.766</b>

## **10. Patrimonio neto y fondos propios**

### **a) Capital social**

Al 31 de diciembre de 2021 el capital social está representado por 5.119.074 acciones ordinarias de 3,00 euros de valor nominal cada una, 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 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 (véanse Notas 1 y 10.d).

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 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% eran los siguientes:

Accionista	% accionarial
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	27,07
Javier Fernández-Ordás Abarca	26,40
Luis Julián Fernández-Ordás Abarca	22,13
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	18,20

### **b) Reserva legal**

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar 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 anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y 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.

**c) Ajustes por cambios de valor**

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

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Activos valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto (Nota 8.b)	(61.709)	(71.311)
<b>Total</b>	<b>(61.709)</b>	<b>(71.311)</b>

Este epígrafe del patrimonio neto recoge el importe de las variaciones de valor de los activos financieros descritos en la Nota 8.b, neto de su efecto impositivo.

**d) Acciones en patrimonio propias**

Con fecha de 19 de diciembre de 2017, en el marco de la operación de compraventa de acciones y participaciones sociales de las sociedades comercializadoras de carburante, la Sociedad procedió a comprar a la sociedad participada en ese momento Gesa Carburantes, S.L.U., 271.823 acciones de Torimbia Socimi, S.A. numeradas correlativamente de la 4.800.668 a la 5.072.490 ambas inclusive, representativas del 5,31 % del capital social por un importe de 7.672.420 euros, que fueron registradas como menor valor del patrimonio de la Sociedad.

El movimiento experimentado por las acciones en autocartera durante los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

	Nº acciones	Euros
<b>Saldo al 1 de enero de 2020</b>	<b>198.318</b>	<b>5.597.224</b>
Ventas	(2.339)	(65.958)
Compras	3.124	87.617
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>199.103</b>	<b>5.618.883</b>
Ventas	(817)	(23.085)
Compras	1.547	43.061
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>199.833</b>	<b>5.638.859</b>

Con fecha 25 de junio de 2019, la Sociedad 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 mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad 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. Al 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 vendió a los 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 durante el ejercicio 2021 una pérdida de 493 euros que se ha registrado directamente en patrimonio neto (180 euros durante el ejercicio 2020).

## **e) Dividendos**

### *Política de reparto de dividendos*

Existen restricciones a la distribución de dividendos estipuladas en el contrato de financiación firmado por la Sociedad 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 11.a).

La Sociedad 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 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 no ha distribuido dividendos dado que en el ejercicio 2020 obtuvo pérdidas, habiendo repartido en el ejercicio 2020 un importe de 4.465.614 euros.

## **f) Resultado por acción**

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad (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 cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo en vigor por lo que el resultado básico y el diluido por acción coinciden.

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Resultado del ejercicio atribuible a los Accionistas de la Sociedad	(7.839.948)	4.400.246
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número de acciones ordinarias en circulación	4.919.971	4.919.241
	Euros	
Resultado básico por acción	(1,59)	0,89
Resultado diluido por acción	(1,59)	0,89

### 11. Pasivos financieros (a largo plazo y a corto plazo)

La composición de los pasivos financieros al largo y corto plazo al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, es el siguiente:

Clases	Euros									
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo				Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Deudas con Entidades de Crédito		Derivados Otros		Deudas con Entidades de Crédito		Derivados Otros		Total	
Categorías	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	87.012.521	-	1.566.547	1.611.139	990.320	87.516.781	3.798.699	80.208	93.368.087	89.208.128
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:										
Derivados	-	-	(3.839)	-	-	-	-	(2.569)	(3.839)	(2.569)
	<b>87.012.521</b>	<b>-</b>	<b>1.562.708</b>	<b>1.611.139</b>	<b>990.320</b>	<b>87.516.781</b>	<b>3.798.699</b>	<b>77.639</b>	<b>93.364.248</b>	<b>89.205.559</b>

#### a) Deudas con entidades de crédito

La composición de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, es el siguiente:

Ejercicio 2021:

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha Concesión / Novación	Fecha Límite Vencimiento	Euros				Garantía Hipotecaria
				Nominal Dispuesto	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Banca March, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	36.926.316	36.943.293	-	36.943.293	Si
Caixabank, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	50.773.684	50.797.028	-	50.797.028	Si
Gastos de apertura					(223.540)	-	(223.540)	No
Derivados					(2.569)	-	(2.569)	No
<b>Total al 31 de diciembre de 2021</b>				<b>87.700.000</b>	<b>87.514.212</b>	<b>-</b>	<b>87.514.212</b>	

Ejercicio 2020:

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha Concesión / Novación	Fecha Límite Vencimiento	Euros				Garantía Hipotecaria
				Nominal Dispuesto	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Banca March, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	37.326.315	416.977	36.926.316	<b>37.343.293</b>	Si
Caixabank, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	51.323.685	573.343	50.773.684	<b>51.347.027</b>	Si
Gastos de apertura				-	-	(687.366)	<b>(687.366)</b>	No
Derivados				-	-	(3.839)	<b>(3.839)</b>	No
Otros				-	-	(113)	<b>(113)</b>	No
<b>Total al 31 de diciembre de 2020</b>				<b>88.650.000</b>	<b>990.320</b>	<b>87.008.682</b>	<b>87.999.002</b>	

El movimiento habido en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 ha sido el siguiente:

	Euros		
	Valor al 31/12/2020	Retiros	Valor al 31/12/2021
Gastos de apertura	(687.366)	463.826	<b>(223.540)</b>
Derivados	(3.839)	1.270	<b>(2.569)</b>
<b>Total</b>	<b>(691.205)</b>	<b>465.096</b>	<b>(226.109)</b>

El movimiento habido en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 ha sido el siguiente:

	Euros		
	Valor al 31/12/2019	Retiros	Valor al 31/12/2020
Gastos de apertura	(1.145.423)	458.057	(687.366)
Derivados	(7.952)	4.113	(3.839)
<b>Total</b>	<b>(1.153.375)</b>	<b>462.170</b>	<b>(691.205)</b>

Con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad alcanzó un acuerdo de financiación con las entidades bancarias Banca March, S.A. y Caixabank, S.A., por un importe total de 95.000.000 de euros.

Como garantía de la citada financiación, se constituyeron hipotecas sobre los inmuebles de la Sociedad (véanse Notas 5 y 6), así como prenda sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad y de Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal). Con fechas 10 de julio de 2019 y 22 de julio de 2021, se designaron todas las acciones tras la salida al BME Growth (véanse Notas 10 y 8.a).

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 cuyo cálculo se efectúa en cada aniversario de la fecha de firma de la financiación y al cierre del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha cumplido con los requisitos de los ratios.

Los gastos asociados a la formalización de la financiación supusieron un total de 2.074.332 y 771.090 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 el criterio del valor razonable, respectivamente.

La Sociedad ha amortizado principal durante el ejercicio 2021 un importe de 950.000 euros (mismo importe en el ejercicio 2020).

El importe total de la deuda a valor nominal al 31 de diciembre de 2021, calculado bajo el método del tipo de interés efectivo, asciende a 87.700.000 euros. Los gastos financieros asociados a dicho préstamo durante el ejercicio 2021 calculados bajo el método del tipo de interés efectivo han ascendido a 1.613.516 euros que se encuentran registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, incluyendo dicha cantidad un importe de 40.320 euros que corresponden a los intereses devengados no pagados en el ejercicio 2021. Adicionalmente se han registrado 463.826 euros en concepto de imputación al resultado de los gastos asociados a la apertura conforme al criterio del coste amortizado (véase Nota 14.f).

El calendario de vencimientos de la deuda, sin incluir gastos de formalización ni intereses, es el siguiente:

Entidad Prestamista	Euros
	Año 2022
Banca March, S.A.	36.926.316
Caixabank, S.A.	50.773.684
<b>Total al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>87.700.000</b>

La fecha de vencimiento del préstamo sindicado que la Sociedad mantiene con las entidades financiadoras es el 22 de diciembre de 2022. Los Administradores de la Sociedad ha iniciado conversaciones con las entidades financiadoras para refinanciar la totalidad de la deuda (véase Nota 2.i).

Los administradores de la Sociedad han comenzado las negociaciones con las entidades financieras (véase Nota 2.i) y esperan que la misma culmine con éxito. Los factores mitigantes descritos en dicha nota han llevado a los administradores a formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Los préstamos anteriormente descritos están garantizados por una hipoteca a favor de las entidades financieras garantizada por los siguientes activos (véanse Notas 6 y 18):

	Entidad prestamista		Euros	Vencimiento garantía
	Garantía hipotecaria Banca March (42,11%)	Garantía hipotecaria Caixabank (57,89%)	Nominal dispuesto	
<b>Garantía hipotecaria</b>				
<b>Inversiones Inmobiliarias:</b>				
Edificio Serrano 88	13.631.317	18.739.420	25.985.479	22/12/2022
Santa Engracia	782.978	1.076.386	1.492.598	22/12/2022
Hotel NH Palacio Conde de Tapa	8.563.361	11.772.334	16.324.398	22/12/2022
Hotel NH Paseo del Prado	7.824.689	10.756.857	14.916.261	22/12/2022
Hotel Urso	7.299.666	10.035.091	13.915.407	22/12/2022
Oficinas Goya 24	7.037.405	9.674.552	13.415.457	22/12/2022
<b>Inmovilizado material:</b>				
Local Pº Pintor Rosales 18	865.757	1.190.185	1.650.400	22/12/2022
<b>Total al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>46.005.173</b>	<b>63.244.825</b>	<b>87.700.000</b>	

#### b) Otros pasivos financieros

##### Largo plazo

En este epígrafe del balance se encuentran registradas, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, las fianzas recibidas de los arrendatarios que, posteriormente, la Sociedad tiene la obligación de depositar en, aproximadamente, un 90% en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad en la que desarrolla su actividad (véase Nota 8-b).

##### Corto plazo

Asimismo, en este epígrafe se encuentran registradas las facturas 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. Dichas facturas ascienden a un total de 80.208 euros a 31 de diciembre 2021 (3.798.699 a 31 de diciembre de 2020).

**c) Derivados**

La Sociedad 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 nominal respectivamente, para cubrir el contrato de financiación descrito en la Nota 11.a.

Los importes satisfechos como gastos y primas de apertura de dichos importes ascendieron a 771.090 euros.

La variación producida durante el ejercicio 2021 ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe "Variación del valor razonable de instrumentos financieros" por importe de 1.270 euros, en el ejercicio 2020 la variación fue de 4.113 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.f).

**12. Administraciones Públicas y situación fiscal**

**a) Saldos con las Administraciones Públicas**

El detalle de los saldos deudores con Administraciones Públicas del balance al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
<b>Saldo no corriente:</b>	<b>276.750</b>	<b>299.638</b>
Activos por impuesto diferido	276.750	299.638
<b>Saldo corriente:</b>	<b>17.409</b>	<b>-</b>
Créditos con Administraciones Públicas	9	-
Hacienda pública deudora por IS	-	-
Hacienda pública deudora por IVA	17.400	-

El detalle de saldos acreedores con Administraciones Públicas del balance al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
<b>Saldos no corrientes</b>	<b>1.753.861</b>	<b>1.695.399</b>
Pasivos por impuesto diferido	1.753.861	1.695.399
<b>Saldos corrientes</b>	<b>49.474</b>	<b>578.037</b>
Hacienda pública acreedora por IVA	-	453.743
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	39.470	107.803
Organismos de la Seguridad Social	15.866	16.491
Otras deudas por pagos a cuenta	(5.862)	-

**b) Activos por impuesto diferido registrados**

El movimiento en los activos por impuesto diferido del ejercicio 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

31 de diciembre de 2021:

	Euros			
	31/12/2020	Altas	Bajas	31/12/2021
Activos por amortización 2013-2014	266.284	-	(54.974)	211.310
Derechos por bonificaciones pendientes de aplicar	-	88.328	-	88.328
Crédito por pérdidas a compensar	10.466	-	(10.466)	-
<b>Total</b>	<b>276.750</b>	<b>88.328</b>	<b>(65.440)</b>	<b>299.638</b>

31 de diciembre de 2020:

	Euros			
	31/12/2019	Altas	Bajas	31/12/2020
Activos por amortización 2013-2014	321.258	-	(54.974)	266.284
Crédito por pérdidas a compensar	6.977	3.489	-	10.466
<b>Total</b>	<b>328.235</b>	<b>3.489</b>	<b>(54.974)</b>	<b>276.750</b>

**c) Activos por impuesto diferido no registrados**

La Sociedad no ha registrado en el balance 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:

	Euros en base	
	31/12/2020	31/12/2021
Gastos financieros no deducibles	34.279.007	35.266.389
Bases imponibles negativas	1.228.840	1.214.886
<b>Total</b>	<b>35.507.847</b>	<b>36.481.275</b>

**d) Bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicar**

La Sociedad no dispone de bases imponibles pendientes de compensar ni deducciones pendientes de aplicar de carácter significativo adicionales a las generadas en la liquidación del ejercicio 2017 (ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017), al haber compensado y tomado la práctica totalidad de las mismas en la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio anual terminado el 30 de noviembre de 2017. Sin embargo, la Sociedad ha recurrido las actas de la inspección de tributos mediante reclamación económico-administrativa en relación con 23.474.385 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.

**e) Conciliación entre el resultado contable, la base imponible fiscal y el gasto por Impuesto sobre Sociedades**

El Impuesto sobre Sociedades se calcula sobre la base del resultado económico o contable, 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 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 periodos en los que la Sociedad 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 del resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros			
	Ejercicio 2020 Régimen general	Ejercicio 2020 Régimen SOCIMI	Ejercicio 2021 Régimen general	Ejercicio 2021 Régimen SOCIMI
<b>Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)</b>	-	(7.846.925)	-	4.318.896
<b>Diferencias permanentes</b>	-	4.326.408	-	1.210.605
<i>Gastos no deducibles</i>	-	93.669	-	818.477
<i>Exención dividendos (art. 21 LIS)</i>	-	(4.641.551)	-	(216.975)
<i>Deterioro participaciones de filiales (art 15 LIS)</i>	-	1.000.000	-	609.103
<i>Donativos</i>	-	118.000	-	-
<i>Pérdidas por deterioro de activos inmobiliarios</i>	-	7.756.290	-	-
<b>Diferencias temporales:</b>	<b>13.955</b>	<b>532.864</b>	<b>13.955</b>	<b>987.383</b>
<b>Adiciones -</b>	<b>233.849</b>	<b>922.670</b>	<b>233.849</b>	<b>1.377.189</b>
<i>Reinversión beneficios extraordinarios</i>	233.849	-	233.849	-
<i>Amortización no deducible Hotel Prado</i>	-	389.806	-	389.806
<i>Deducción gastos financieros</i>	-	143.058	-	987.383
<i>Pérdidas por deterioro Hotel Prado</i>	-	389.806	-	-
<b>Bajas -</b>	<b>(219.894)</b>	<b>(389.806)</b>	<b>(219.894)</b>	<b>(389.806)</b>
<i>Reversión por menor deterioro Hotel Prado</i>	-	(389.806)	-	(389.806)
<i>Deducción amortización 2013-2014</i>	(219.894)	-	(219.894)	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>13.955</b>	<b>(2.987.653)</b>	<b>13.955</b>	<b>6.516.884</b>
<b>Compensación bases imponibles negativas</b>	(13.955)	-	(13.955)	-
Tipo impositivo	25%	0%	25%	0%
Cuota íntegra	-	-	-	-
Deducciones y bonificaciones (no aplicadas)	(10.995)	-	(52.295)	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	-	-
<b>(Activo)/Pasivo por impuesto corriente</b>	-	-	-	-
Gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio	-	-	-	-
Gasto por impuesto diferido del ejercicio	-	-	3.489	-
Ajustes de ejercicios anteriores y otros	6.977	-	77.861	-
<b>(Ingreso)/Gasto por Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>6.977</b>	<b>-</b>	<b>81.350</b>	<b>-</b>

Las bajas de diferencias temporales corresponden a la reversión anual de la amortización de los ejercicios 2013 y 2014 no deducida y que se realizará al 10% hasta 2024.

Las altas de diferencias temporales corresponden a la imputación del diferimiento de la reinversión del beneficio extraordinario que proviene del pasivo diferido de la sociedad absorbida, así como consecuencia de las limitaciones a la deducibilidad fiscal de los gastos financieros netos según el Real Decreto-ley 12/2012.

**f) Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades**

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

	Euros	
	Ejercicio 2020 Régimen general	Ejercicio 2021 Régimen general
Impuesto corriente	-	-
Impuesto diferido	(3.489)	3.489
Ajustes de ejercicios anteriores y otros	(3.488)	77.861
<b>Total gasto (ingreso) por Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>(6.977)</b>	<b>81.350</b>

**g) Pasivos por impuesto diferido**

El movimiento en los pasivos por impuesto diferido durante el ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

31 de diciembre de 2021:

	Euros		
	31/12/2020	Aplicación	31/12/2021
Reinversión beneficios extraordinarios 1997	1.753.861	(58.462)	1.695.399
<b>Total</b>	<b>1.753.861</b>	<b>(58.462)</b>	<b>1.695.399</b>

31 de diciembre de 2020:

	Euros		
	31/12/2019	Aplicación	31/12/2020
Reinversión beneficios extraordinarios 1997	1.812.323	(58.462)	1.753.861
<b>Total</b>	<b>1.812.323</b>	<b>(58.462)</b>	<b>1.753.861</b>

La Sociedad se acogió al régimen de reinversión de beneficios extraordinarios en el año 1997 por importe de 14.038.574 euros que se desglosaba en:

	Euros	Plazo Aplicación (años)
Construcciones	11.692.408	50
Resto	2.346.166	7
<b>Total</b>	<b>14.038.574</b>	

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, 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".

**h) 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 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 deterioros de inversiones inmobiliarias y gastos imputados no deducibles por importe de 18.463.862 euros, que fue suscrita en disconformidad, por lo que la Sociedad presentó reclamación económica 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 816.253

euros, los cuales se encuentran registrados en el epígrafe de "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias. 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:**

Con fecha 13 de junio de 2017, la Sociedad 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 3.186.069,85 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 interpuso las correspondientes reclamaciones económico-administrativas.

Con fecha 27 de septiembre de 2019, la Sociedad 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 comunicó su renuncia al derecho a instar la tasación pericial contradictoria. Adicionalmente, se presentó Reclamación Económico-Administrativa solicitando que el TEAC resuelva el fondo de la cuestión.

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

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad 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 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 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.

**13. Moneda extranjera**

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

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Inversiones financieras no corrientes	84.921	77.990
Inversiones financieras corrientes	144.243	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.567.862	1.854.867

#### **14. Ingresos y gastos**

##### **a) Importe neto de la cifra de negocios**

La Sociedad ha registrado en este epígrafe el ingreso por arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias, de acuerdo con los contratos de arrendamiento mencionados en la Nota 7 anterior.

La práctica totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde a sus operaciones continuadas y se obtiene mayoritariamente en España.

##### **b) Gastos de personal**

La composición de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020, respectivamente, es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Sueldos, salarios y asimilados	953.931	1.117.247
Indemnizaciones	-	-
Cargas sociales	151.945	158.250
Otros gastos sociales	8.117	9.548
	<b>1.113.993</b>	<b>1.285.045</b>

El número medio de personas empleadas por la Sociedad, distribuido por categorías y por sexos, 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
<b>Nº medio de empleados</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>13</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>13</b>

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

El número de personas empleadas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, 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
<b>Empleados al cierre del ejercicio</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>13</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>13</b>

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

**c) Otros gastos de explotación**

El detalle de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Arrendamientos y cánones (Nota 7)	25.652	25.217
Gastos directos de explotación de inmuebles (Nota 6)	182.401	387.775
Reparaciones y conservación	153.943	162.586
Servicios de profesionales independientes	631.769	633.123
Primas de seguros	41.345	40.961
Servicios bancarios y similares	33.745	66.691
Publicidad	1.591	780
Suministros	92.718	64.323
Otros servicios	247.151	229.826
Tributos	1.065.935	996.103
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 8)	-	(19.703)
<b>Total</b>	<b>2.476.250</b>	<b>2.587.682</b>

**d) Honorarios de auditores**

Durante los ejercicios 2021 y 2020, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, 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", de la cuenta de pérdidas y ganancias, o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Servicios de auditoría	69.300	69.300
Otros servicios profesionales	120.000	130.000
Otros servicios de verificación	7.000	3.500
<b>Total servicios facturados</b>	<b>196.300</b>	<b>202.800</b>

**e) Ingresos financieros**

El detalle de este epígrafe de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
<b>De participación en instrumentos de patrimonio</b>		
En empresas del Grupo y Asociadas (Nota 8.a)	4.641.551	228.395
<b>De valores negociables y otros instrumentos financieros</b>		
En terceros	3.653	68
<b>Total</b>	<b>4.645.204</b>	<b>228.463</b>

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha recibido dividendos de la sociedad participada Thinkproject Iberia, S.A. por un importe de 228.395 euros que han sido recogidos en el epígrafe "Participación en instrumentos de patrimonio" (en el ejercicio 2020 recibió dividendos de las sociedades Corporación Mercantil, S.A., y Thinkproject Iberia, S.A., por un importe de 4.372.333 euros y 269.218 euros, respectivamente).

**f) Gastos financieros**

El detalle de este epígrafe de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Por deudas con terceros (Nota 11)	2.090.815	2.078.291
<b>Total</b>	<b>2.090.815</b>	<b>2.078.291</b>

El importe total de la deuda con entidades de crédito a valor nominal al 31 de diciembre de 2021 asciende a 87.700.000 euros (véase Nota 11.a). Los gastos financieros asociados a dicho préstamo registrados en la partida de gastos financieros por deudas con terceros han ascendido a 1.613.516 euros en el ejercicio 2021 (1.617.736 euros en el ejercicio 2020), habiéndose registrado, además, 463.826 euros en concepto de imputación al resultado de los gastos asociados a la apertura (458.057 euros en el ejercicio 2020) conforme al criterio del coste amortizado (véase Nota 11).

**15. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

**a) Transacciones con vinculadas**

Las transacciones efectuadas durante los ejercicios 2021 y 2020 con partes vinculadas han sido las siguientes:

31 de diciembre de 2021:

	Euros		
	Ingresos financieros – Dividendos (Nota 8.a)	Otros gastos de gestión	Ingresos por prestaciones de servicios
<b>Empresas del grupo</b>			
Corporación Mercantil, S.A.U.	-	-	229
<b>Empresas vinculadas:</b>			
Olivarera La Corchuela, S.L.	-	-	370
Thinkproject Iberia, S.L.	228.395	(1.500)	11.868
Ballota Corp, S.L.U.	-	(40.200)	-
El Pescante Bajo, S.L.	-	-	4.258
Thinkproject Deutschland GMBH	-	-	116.269
<b>Accionistas:</b>			
Luis Fernández-Ordás Abarca	-	-	5.564
Javier Fernández-Ordás Abarca	-	-	6.638
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	-	-	11.126
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	-	-	26.175
<b>Total</b>	<b>228.395</b>	<b>(41.700)</b>	<b>182.499</b>

31 de diciembre de 2020:

	Euros		
	Ingresos financieros - Dividendos (Nota 8.a)	Otros gastos de gestión	Ingresos por prestaciones de servicios
<b>Empresas del grupo</b>			
Corporación Mercantil, S.A.U.	4.372.333	-	-
<b>Empresas vinculadas:</b>			
Olivarera La Corchuela, S.L.	-	-	110
Thinkproject Iberia, S.L.	269.218	(10.475)	11.712
Ballota Corp, S.L.U.	-	(40.200)	-
El Pescante Bajo, S.L.	-	-	9.285
The Flower Power Negocios, S.L.	-	(6.078)	-
<b>Accionistas:</b>			
Javier Fernández-Ordás Abarca	-	-	7.432
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	-	-	4.320
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	-	-	21.600
<b>Total</b>	<b>4.641.551</b>	<b>(56.753)</b>	<b>54.459</b>

Todos los bienes y servicios se han facturado en función de las tarifas en vigor y a precios de mercado.

**b) Saldos con vinculadas**

Los saldos con partes vinculadas al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 con partes vinculadas han sido las siguientes:

31 de diciembre de 2021:

	Euros
	Clientes, empresas vinculadas (Nota 8.c)
<b>Empresas vinculadas:</b>	
Thinkproject Deutschland GMBH	116.269
<b>Total</b>	<b>116.269</b>

31 de diciembre de 2020:

	Euros
	Proveedores, empresas del Grupo y Asociadas
<b>Empresas vinculadas:</b>	
Thinkproject Iberia, S.L.	(908)
<b>Total</b>	<b>(908)</b>

**c) Remuneración del Consejo de Administración y a la alta dirección**

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

	Euros	
	2020	2021
Miembros del Consejo de Administración	303.000	303.000
Miembros de la Alta Dirección	259.250	384.200
	<b>562.250</b>	<b>687.200</b>

La Sociedad no ha concedido importe alguno en concepto de anticipos y créditos a los administradores, ni ha asumido obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida por cuenta de los miembros actuales y anteriores del Consejo de Administración de la Sociedad.

La Sociedad no cuenta con primas de seguro de responsabilidad civil que cubran a los miembros del Consejo de Administración y personal de alta dirección.

**d) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los administradores**

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, ésta dispone de procedimientos de control para dar cumplimiento a lo referido en los artículos 228 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, sobre el deber de información de los administradores. De igual forma, a través de dicho procedimiento, los administradores han informado de las participaciones que han ostentado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, en los términos recogidos en los citados artículos.

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, en los ejercicios 2021 y 2020, la Sociedad no 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.

**16. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio**

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 en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	31/12/2020	31/12/2021
Periodo medio de pago a proveedores	21	9
Ratio de operaciones pagadas	6	18
Ratio de operaciones pendientes de pago	13	13
	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>
Total pagos realizados	1.648.011	1.928.865
Total pagos pendientes	146.740	114.055

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 las partidas "Acreedores comerciales" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance adjunto.

Para el cálculo del período 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.

**17. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de Torimbía Socimi, S.A. (Sociedad Dominante)**

Información desglosada en cumplimiento de los requisitos aplicables a la Sociedad 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:

	<b>Euros</b>
Reserva legal	3.071.444
Otras reservas	(28.009.638)
Remanente	2.181.210
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(7.672.420)
	<b>(30.429.404)</b>

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen

	Euros			
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2019	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021
Reserva legal	-	-	-	-
Otras reservas	41.128.464	816.764	1.116.224	(493)
Remanente / Resultados negativos de ejercicios anteriores	3	-	-	(7.839.948)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-	2.075.196	(21.659)	(19.976)
	<b>41.128.467</b>	<b>2.891.960</b>	<b>1.094.565</b>	<b>(7.860.417)</b>

- 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 cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

El resultado del ejercicio 2020 no dió lugar a distribución de dividendos alguna, en la medida en que el resultado de la Sociedad fue negativo.

	Fecha de aprobación Junta General de Accionistas	Procedente de rentas sujetas al tipo del 0% ( euros)	Procedente de rentas sujetas al tipo del 19% (miles de euros)
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	04/04/2019	3.511.358	0
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	05/05/2020	4.465.614	0

- 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 cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento 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, la distribución del dividendo del ejercicio 2018 por importe bruto de 3.511.358 euros. Asimismo, con fecha 5 de mayo de 2020, se acuerda en Junta General de Accionistas de la Sociedad, la distribución del dividendo del ejercicio 2019 por importe bruto de 4.465.614 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 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 de la planta baja del 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	Euros
	Valor neto contable
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	17.683.629
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	26.377.478
Local comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	1.359.753
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	4.000.660
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	25.309.526
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	28.447.810

El valor de mercado de las tasaciones realizadas por terceros independientes a 30 de noviembre de 2021 ascendía a 163 millones de euros.

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.

Concretamente, 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 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. Este modelo tributario servirá para poder ingresar, en su caso, este gravamen complementario.

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.

#### **18. Garantías y compromisos con terceros**

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene constituidas garantías hipotecarias a Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. por importe de 109.250.000 euros (véanse Notas 5, 6 y 11-a) y, adicionalmente, la Sociedad 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 participada Corporación Mercantil, S.A.U. Con fecha 22 de julio de 2021, la Sociedad ha procedido a firmar con las entidades financiadoras Caixabank, S.A. y Banca March, S.A. una escritura de cancelación de prenda, mediante la cuál la totalidad de las acciones de la sociedad participada Corporación Mercantil, S.A. se han despignorado.

##### *Otras obligaciones*

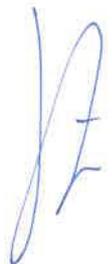
Con fecha 19 de diciembre de 2017, la Sociedad procedió a vender las acciones y participaciones sociales que poseía en las sociedades del Grupo cuyo objeto social era la comercialización de combustibles y carburantes.

En el marco de dicha operación, la Sociedad asumió ciertas obligaciones y compromisos con respecto al comprador por determinadas contingencias que pueden ocurrir en los próximos ejercicios, en este sentido los administradores de la Sociedad, estimaron que dichos riesgos son probables, por lo que registraron provisiones no corrientes por importe de 3.110.522 miles de euros como menor beneficio contable de la operación con abono al epígrafe "Provisiones no corrientes" del balance al 31 de diciembre de 2017. Durante los ejercicios 2020, 2019 y 2018 la Sociedad ha procedido al pago de gran parte de las citadas provisiones, quedando pendiente a fecha 31 de diciembre de 2021 un importe de 156.566 euros.

Todas las acciones en autocartera de la Sociedad, así como las correspondientes a los accionistas minoritarios no se encuentran pignoradas, habiendo formalizado una póliza de despignoración con las entidades financieras Banca March y Caixabank, con fecha 10 de julio de 2019.

#### **19. Hechos posteriores**

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



# Torimbia Socimi, S.A.

## Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

### ***Evolución y situación de la Sociedad***

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. Derivado del efecto de la pandemia, la Sociedad 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 de la Sociedad, y en ningún caso han reducido la extensa duración de dichos contratos. Durante el segundo semestre del ejercicio 2021 la Sociedad 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 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 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 de la Sociedad está centralizada en sus Administradores, los cuales tienen establecidos los dispositivos necesarios para controlar, en función de la estructura y posición financiera de la Sociedad 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:

#### Riesgo de mercado

La Sociedad 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 de la Sociedad.

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 de la Sociedad han puesto de manifiesto un incremento en el valor razonable de las mismas (162.812.071 euros en el ejercicio 2021 frente a 136.186.009 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 de la Sociedad son las inversiones financieras a largo plazo, así como los deudores comerciales, otras cuentas por cobrar y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. La Sociedad tiene su tesorería con entidades de elevado nivel crediticio. Asimismo, la Sociedad 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.

Al 31 de diciembre de 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, la Sociedad ha llegado a determinados acuerdos con sus principales clientes para diferir el pago de la renta de determinados inmuebles, incluyendo también bonificaciones. Tras dichos acuerdos no se han producido retrasos ni impagos relevantes.

Conforme a lo anterior, la Sociedad ha evaluado el deterioro y riesgo de crédito, teniendo en consideración, además de los factores diferenciales de su cartera de inquilinos, las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha y ha concluido que el incremento del riesgo de crédito de sus clientes no se ha visto afectado significativamente.

El deterioro de las cuentas a cobrar de la Sociedad no es significativo, 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 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 se mantiene en línea con el ejercicio anterior.

No obstante lo anterior, la Sociedad monitoriza constantemente la evolución del citado riesgo de crédito.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros de la Sociedad reflejados en el estado de situación financiera 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:*

	Euros				Total
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	78.091	<b>78.091</b>
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	116.269	-	277.854	536.392	<b>930.515</b>
Fianzas y depósitos	-	-	-	1.353.703	<b>1.353.703</b>
Otros activos financieros corrientes	38.693	-	26.908	-	<b>65.601</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	8.012.590	-	-	-	<b>8.012.590</b>
	<b>8.167.552</b>	-	<b>304.762</b>	<b>1.968.186</b>	<b>10.440.500</b>

*Ejercicio 2020:*

	Euros				Total
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	84.921	<b>84.921</b>
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	-	-	202.251	424.283	<b>626.534</b>
Fianzas y depósitos	-	-	-	1.365.639	<b>1.365.639</b>
Otros activos financieros corrientes	38.912	-	171.501	-	<b>210.413</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	10.633.200	-	-	-	<b>10.633.200</b>
	<b>10.672.212</b>	-	<b>373.752</b>	<b>1.874.843</b>	<b>12.920.707</b>

Riesgo de tipo de interés

La Sociedad está expuesta, 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 descrita en las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad 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 notional contratado respectivamente.

### Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, éste se concentra, principalmente, en las inversiones financieras a largo plazo, depósitos a corto plazo y cuenta corriente denominados en dólares estadounidenses y que son gestionados por Bank J. Safra Sarasin. Los Administradores de la Sociedad consideran que este riesgo no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

### 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 de la Sociedad 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, la Sociedad presenta en su balance efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 8.012.590 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 la Sociedad refleja un fondo de maniobra negativo de 79.572.932 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 de la Sociedad han comenzado las negociaciones con las entidades financieras y esperan que la misma culmine con éxito. Los factores mitigantes descritos en las cuentas anuales adjuntas han llevado a los administradores a formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Al 31 de diciembre de 2021, existe tesorería no disponible sin autorización de las entidades financieras que han prestado la financiación a la misma por importe de 3.000.000 euros.

A continuación, se detalla la exposición de la Sociedad al riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2021. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

#### *Ejercicio 2021:*

	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	-	-	87.514.212	-	87.514.212
Otros pasivos a largo plazo - Fianzas	-	-	-	1.611.139	1.611.139
Otros pasivos a corto plazo – Proveedores de inmovilizado	-	80.208	-	-	80.208
Acreedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	114.055	-	-	114.055
		<b>194.263</b>	<b>87.514.212</b>	<b>1.611.139</b>	<b>89.319.614</b>

#### *Ejercicio 2020:*

	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	-	-	990.320	87.008.682	87.999.002
Otros pasivos a largo plazo - Fianzas	-	-	-	1.566.547	1.566.547
Otros pasivos financieros a corto plazo	-	-	3.718.491	80.208	3.798.699
Acreedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	147.650	-	-	147.650
	-	<b>147.536</b>	<b>3.718.491</b>	<b>88.654.550</b>	<b>93.511.898</b>

## Riesgo fiscal

La Sociedad 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, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad 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 de la Sociedad, 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 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.

## Información cuantitativa

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad 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.

La Sociedad 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 nominal respectivamente, para cubrir el contrato de financiación.

## ***Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio***

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

## ***Instrumentos financieros***

La Sociedad 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 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 mensual terminado el 31 de diciembre de 2021 inversiones en investigación y desarrollo.

## ***Acciones propias***

Con fecha de 19 de diciembre de 2017, en el marco de la operación de compraventa de acciones y participaciones sociales de las sociedades comercializadoras de carburante, la Sociedad procedió a comprar a Gesa Carburantes, S.L.U. (sociedad participada en ese momento por Torimbia Socimi, S.A.), 271.823 acciones de Torimbia Socimi, S.A, representativas del 5,31 % del capital social por un importe de 7.672.420 euros, que fueron registradas como menor valor del patrimonio de la Sociedad.

El movimiento experimentado por las acciones en autocartera durante los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

	Nº acciones	Euros
<b>Saldo al 1 de enero de 2020</b>	<b>198.318</b>	<b>5.597.224</b>
Ventas	(2.339)	(65.958)
Compras	3.124	87.617
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>199.103</b>	<b>5.618.883</b>
Ventas	(817)	(23.085)
Compras	1.547	43.061
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>199.833</b>	<b>5.638.859</b>

Con fecha 25 de junio de 2019, la Sociedad 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 mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad 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. Al 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 vendió a los accionistas minoritarios 72.994 acciones de la autocartera por un importe de 27,40 euros por acción.

Las operaciones con acciones propias han generado durante el ejercicio 2021 una pérdida de 493 euros que se ha registrado directamente en patrimonio neto (180 euros durante el ejercicio 2020).

#### **Aplicación de resultados**

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

	Euros
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>4.400.246</b>
<b>Distribución:</b>	
Otras reservas	880.050
Dividendo	3.520.196

#### **Información sobre medioambiente**

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, en la realización de sus proyectos e inversiones, tiene en cuenta de manera prioritaria el impacto medioambiental de los mismos. La Sociedad, una vez finalizada la obra de rehabilitación del edificio sito en la calle Serrano, 88, ha obtenido la certificación Leed Platinum en dicho inmueble.

#### **Período Medio de Pago a Proveedores**

El detalle de la información requerida por la legislación vigente a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales es la siguiente:

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.

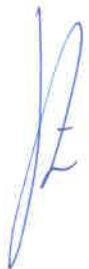
El periodo medio de pago a acreedores varios y acreedores comerciales de la Sociedad en el ejercicio 2021 de Torimbia Socimi, S.A. es de 9 días. Se encuentran dentro de los límites marcados por la Ley durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

***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.

***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.



## TORIMBIA SOCIMI, S.A.

Los administradores de Torimbia Socimi, S.A., declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales formuladas en la reunión del Consejo de Administración celebrada el día 15 de marzo de 2022, elaboradas de arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Torimbia Socimi, S.A. y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la información exigida.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores de Torimbia Socimi, S.A. proceden a la firma de las cuentas anuales formuladas e informe de gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

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 Zueco Peña  
Secretaria no consejera