

Torimbía Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas anuales consolidadas
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022 e
informe de gestión consolidado, junto
con el informe de auditoría
independiente

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Torimbia Socimi, S.A. (la Sociedad Dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022 y el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de inversiones inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (hoteles y oficinas) situados principalmente en Madrid. El Grupo valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los deterioros necesarios si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2022, la cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable total de 119,5 millones de euros.

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

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la dirección del Grupo,
- sobre una muestra de activos elegida entre aquellos con mayor relevancia en la cartera del Grupo y aquellos cuya variación de valor presente alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de activos inmobiliarios, hemos realizado una revisión de las valoraciones, tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo,

Valoración de inversiones inmobiliarias

Descripción

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 las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios,
- también hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la Notas 4.2, 4.3 y 6 de la memoria consolidada adjunta.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad Dominante se encuentra regulada 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). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del citado régimen representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros consolidados, así como en los rendimientos de los accionistas.

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 cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente.

Hemos obtenido de la dirección de la Sociedad Dominante los cálculos realizados sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte y hemos analizado la razonabilidad de la información obtenida, así como la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Adicionalmente hemos revisado que las Notas 1, 4.11, 13, 20 y Anexo II de la memoria consolidada del ejercicio 2022 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad Dominante.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692

Laura Armiño Yela

Inscrita en el R.O.A.C. Nº 23.456

21 de marzo de 2023



DELOITTE, S.L.

2023 Núm. 01/23/01565

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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



Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2022 conforme a las Normas
Internacionales de información
Financiera (NIIF) adoptadas por la
Unión Europea e Informe de Gestión
Consolidado

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2022	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado material	Nota 5	127.537	123.276	FONDOS PROPIOS	Nota 11	54.568	40.639
Terrenos y construcciones		1.233	1.240	Capital social		61.157	41.988
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.204	1.204	Reservas de la Sociedad Dominante		15.357	15.357
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	29	36	Reservas en sociedades consolidadas por integración global y puesta en equivalencia		27.803	26.869
Deudas comerciales no corrientes	Nota 7	119.512	118.210	Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante		2.263	2.244
Inversiones en sociedades puestas en equivalencia	Nota 8.3	1.068	733	Resultado consolidado del ejercicio		(6.932)	(6.955)
Inversiones en sociedades puestas en equivalencia		490	448	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR		12.666	4.473
Inversiones financieras no corrientes	Nota 8.1	4.430	1.795	Ajustes por cambios de valor	Nota 11.5	3.401	(1.349)
Instrumentos de patrimonio		459	441			3.401	(1.349)
Derivados		2.616	-				
Otros activos financieros		1.355	1.354				
Activos por impuesto diferido	Notas 13.1 y 13.2	804	850				
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Provisiones no corrientes	Nota 22	88.494	3.502
				Pasivos financieros no corrientes	Nota 12	-	157
				Deudas con entidades de crédito	Nota 12.1	86.818	1.611
				Otros pasivos financieros	Nota 12.2	85.204	-
				Pasivo por impuestos diferido	Notas 13.1 y 13.2	1.614	1.611
						1.676	1.734
ACTIVO CORRIENTE:							
Existencias	Nota 9	17.278	9.150				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		395	439				
Cuentas por ventas y prestación de servicios		2.410	197				
Deudas comerciales corrientes	Nota 7	72	81				
Administraciones Públicas deudoras	Nota 13.1	395	-				
Cuentas por prestación de servicios	Nota 18.2	1.943	-				
Inversiones financieras corrientes	Nota 8.2	-	116	PASIVO CORRIENTE:			
Derivados		832	27	Pasivos financieros corrientes	Nota 12	1.763	88.285
Otros activos financieros		831	-	Deudas con entidades de crédito	Nota 12.1	760	87.594
Otros activos corrientes		1	27	Otros pasivos financieros	Nota 12.2	760	87.514
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 10	40	39	Acreeedores comerciales		-	80
		13.601	8.448	Administraciones Públicas acreedoras		1.003	691
						374	113
						629	578
TOTAL ACTIVO		144.815	132.426	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		144.815	132.426

Las Notas 1 a 23 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2022	31/12/2021
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 16.1	11.036	7.279
Ventas		21	4
Ingresos y servicios inmobiliarios		11.015	7.275
Otros ingresos de explotación		409	695
Variación de existencias de productos terminados y en curso de producción	Nota 9	(44)	(2)
Gastos de personal	Nota 16.3	(1.312)	(1.285)
Otros gastos de explotación:	Nota 16.4	(3.204)	(2.589)
Otros gastos de gestión corriente		(3.204)	(2.609)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Notas 16.4 y 22	-	20
Dotación a la amortización	Notas 5 y 6	(3.648)	(3.748)
Reversión neta y resultado por enajenaciones de activos	Notas 5 y 6	4.776	6.424
Otros resultados	Nota 13.6	6.154	(691)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		14.167	6.083
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	Nota 8.3	276	245
Ingresos financieros	Nota 16.2.a	1.633	-
Gastos financieros	Nota 16.2.b	(2.234)	(2.080)
Diferencias de cambio, neto		80	167
Variación del valor razonable en instrumentos financieros:		(3)	(1)
Derivados		(3)	(1)
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros:		(1.114)	(22)
Deterioro y pérdidas	Notas 8.1 y 20	(1.114)	(22)
RESULTADO FINANCIERO		(1.362)	(1.691)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		12.805	4.392
Impuesto sobre Sociedades	Nota 13.3	(139)	81
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		12.666	4.473
Ajustes por cambio de valor	Nota 8.1	3.509	(16)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		3.509	(16)
Resultado integral total:		16.175	4.457
Resultado del ejercicio atribuible a-			
Socios de la Sociedad Dominante		12.666	4.473
Resultado integral atribuible a-			
Socios de la Sociedad Dominante		16.175	4.457

Las Notas 1 a 23 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos forman parte integrante del estado del resultado integral consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS (Miles de Euros)

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	12.666	4.473
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Activos financieros	83	(18)
Operaciones de cobertura de flujos de efectivo	3.447	-
Efecto impositivo	(21)	2
Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	3.509	(16)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
Activos financieros	1.248	-
Operaciones de cobertura de flujos de efectivo	(7)	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	1.241	-
Total Ingresos y gastos reconocidos	17.416	4.457
a) Atribuido a la Sociedad dominante	17.416	4.457

Las Notas I a 23 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado del ejercicio 2022

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022
B) ESTADO TOTAL DEL CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
(Miles de Euros)

	Capital Social	Reservas de la Sociedad Dominante			Reservas en Sociedades consolidadas por		Acciones y Participaciones de la Sociedad Dominante	Resultado Atribuible a la Sociedad Dominante	Ajustes por Cambio de Valor	Total	Total Patrimonio Neto
		Reserva Legal	Otras Reservas	Integración Global	Método de la Participación						
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	15.357	3.071	35.626	1.892	443	(6.935)	(11.918)	37.536	(1.333)	36.203	
Resultado del ejercicio 2021	-	-	-	-	-	-	4.473	4.473	(16)	4.457	
Aplicación del resultado	-	-	(11.827)	(55)	(36)	-	11.918	-	-	-	
Venta de autocartera	-	-	-	-	-	(20)	-	(20)	-	(20)	
Otros movimientos	-	-	(1)	-	-	-	-	(1)	-	(1)	
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	15.357	3.071	23.798	1.837	407	(6.955)	4.473	41.988	(1.349)	40.639	
Resultado del ejercicio 2022	-	-	-	-	-	-	12.666	12.666	4.750	17.416	
Distribución de resultados	-	-	934	2	17	-	(4.473)	(3.520)	-	(3.520)	
Venta de autocartera	-	-	-	-	-	23	-	23	-	23	
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	15.357	3.071	24.732	1.839	424	(6.932)	12.666	51.157	3.401	54.558	

Las Notas 1 a 23 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos forman parte integrante del estado de cuentas de la sociedad consolidada.

Las Notas 1 a 23 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		9.658	2.257
Resultado consolidado antes de impuestos		12.805	4.392
Ajustes al resultado-		278	(1.005)
Amortizaciones del inmovilizado	Notas 5 y 6	3.648	3.748
Variación de provisiones por operaciones comerciales		-	(20)
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de activos	Nota 6	(4.732)	(6.424)
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de instrumentos financieros	Nota 8	1.114	22
Ganancias/Pérdidas de entidades valoradas por el método de la participación		(276)	(245)
Ingresos financieros	Nota 16.2.a	(1.633)	-
Gastos financieros	Nota 16.2.b	2.234	2.080
Diferencias de cambio		(80)	(167)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 8	3	1
Variación neta en los activos/pasivos-		(1.798)	1.074
(Aumento)/Disminución de existencias	Nota 9	44	2
(Aumento)/Disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		(603)	533
(Aumento)/Disminución de otros activos corrientes		(1.554)	(2)
(Aumento)/Disminución de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		312	497
(Aumento)/Disminución de otros pasivos corrientes y no corrientes		3	44
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(1.627)	(2.204)
Pagos de intereses	Nota 12	(2.947)	(1.616)
Cobros de intereses		1.218	-
Impuestos sobre las ganancias cobrados / (pagados)	Nota 13	(132)	(816)
Cobros / (pagos) de dividendos		234	228
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(159)	(4.048)
Inversiones-		(166)	(4.221)
Inmovilizado material	Nota 5	(3)	(10)
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(163)	(4.211)
Desinversiones-		7	173
Inversiones financieras	Nota 8	7	173
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(4.408)	(970)
Pagos/cobros por instrumentos de patrimonio -		(3.497)	(20)
Pago de dividendos	Nota 11	(3.520)	-
Acciones propias		23	(20)
Variaciones en-		(911)	(950)
Deudas con entidades de crédito	Nota 12.1	(911)	(950)
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		62	144
AUMENTO/DISMINUCIÓN BRUTA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES POR OPERACIONES CONTINUADAS		5.163	(2.617)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		8.448	11.065
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		13.601	8.448

Las Notas 1 a 23 de la memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022

Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del
Ejercicio 2022

1. Información general sobre el Grupo y su Sociedad Dominante

1.1. Actividad del Grupo Consolidado

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

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

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

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

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

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

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

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

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

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

Las actividades enumeradas anteriormente, podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo directo y mediante su participación en otras sociedades mercantiles de análogo objeto social, quedando excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales.

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

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

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

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

Las cuentas anuales individuales de Torimbia Socimi, S.A. (Sociedad Dominante), y las cuentas anuales consolidadas de Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2021 fueron formuladas por el Consejo de Administración el 15 de marzo de 2022 respectivamente, y aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de mayo de 2022, respectivamente.

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

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

El plazo se computará:

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

distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad Dominante no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

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

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

En septiembre de 2020 finalizó el periodo transitorio (i.e. debido al transcurso de dos años desde que optó por el régimen de SOCIMI) debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad Dominante cumple con todos los requisitos de la legislación vigente.

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

2.1 Marco normativo

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

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

2.2 Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2022 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios, así como para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

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

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

2.2.1 Adopción de Normas e Interpretaciones de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2022

Durante el ejercicio anual 2022 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes cuentas anuales:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIIF 3 Referencia al Marco Conceptual	Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual. Además, se introducen ciertas aclaraciones relativas al registro de pasivos y activos contingentes.	1 de enero de 2022
Modificación a la NIC 16 Ingresos obtenidos antes del uso previsto	La modificación prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de los artículos	1 de enero de 2022

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
	producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Los ingresos por la venta de tales muestras, junto con los costes de producción, deben registrarse en resultados.	
Modificación a la NIC 37 Contratos onerosos – Coste de cumplir un contrato	La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato.	1 de enero de 2022
Mejoras de las NIIF Ciclo 2018-2020	Modificaciones menores a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41.	1 de enero de 2022

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2022

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2022, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la NIC 1 Desglose de políticas contables	Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que debe ser desglosada en los estados financieros.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 8 Definición de estimación contable	Modificaciones y aclaraciones sobre qué debe entenderse como un cambio de una estimación contable.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 12 Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción	Clarificaciones sobre cómo las entidades deben registrar el impuesto diferido que se genera en operaciones como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023
NIIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones	Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relativa y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIIF 17 Contratos de Seguros – Aplicación inicial de la NIIF 17 y NIIF 9. Información comparativa	Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las aseguradoras que aplican la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez al mismo tiempo.	1 de enero de 2023

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes y clasificación de pasivos no corrientes con covenants	Clarificaciones respecto a la presentación como corrientes o no corrientes de pasivos, y en particular de aquellos con vencimiento condicionado al cumplimiento de covenants	1 de enero de 2024 ⁽¹⁾
Modificación a la NIIF 16 Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior	Esta modificación aclara la contabilidad posterior de los pasivos por arrendamientos que surgen en las transacciones de venta y arrendamiento posterior	1 de enero de 2024 ⁽¹⁾

(1) Pendientes de adoptar por la Unión Europea

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2023 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

2.3 Moneda funcional

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

2.4 Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2021 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

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

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias.
-
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
- El cálculo de provisiones y evaluación de contingencias.
-
- La recuperación de los activos por impuesto diferido y la estimación del impuesto sobre sociedades.
- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados al cierre del ejercicio 2022. No obstante, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas, lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en el correspondiente estado del resultado integral consolidado.

2.6 Principios de consolidación aplicados

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

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

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

2.6.1 Empresas dependientes (véase Anexo I)

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

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

La participación de terceros en el patrimonio y resultados del Grupo se presentan, en su caso, respectivamente en los capítulos "Intereses minoritarios" del estado de situación financiera consolidado y del estado del resultado integral consolidado. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo no presenta intereses minoritarios.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en el estado del resultado integral consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

2.6.2 Empresas asociadas (véase Anexo I)

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

En las cuentas anuales consolidadas, las empresas asociadas se valoran por el método de la participación; es decir, por la fracción de su valor neto patrimonial que representa la participación del Grupo en su capital, una vez considerados los dividendos percibidos y otras eliminaciones patrimoniales. Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo registra dos participaciones contabilizadas por el método de la participación

por importe de 490 miles de euros registrados bajo el epígrafe "Inversiones en empresas integradas por el método de la participación" (véase Nota 8.3).

2.6.3 Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2022 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo consolidado. Las principales magnitudes al 31 de diciembre de 2022 de las sociedades que integran dicho perímetro se indican en el Anexo I.

2.6.4 Operaciones entre empresas del Grupo

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

2.6.5 Diferencias de primera consolidación

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

Las diferencias de primera consolidación relacionadas con la adquisición del control de Inmolevante, S.A. producida en el ejercicio de once meses terminado el 30 de noviembre de 2015 fueron asignadas como mayor valor de las inversiones inmobiliarias por un valor inicial de 29.110 miles de euros (ascendiendo a 31 de diciembre de 2022 a 19.291 miles de euros de coste y 14.356 miles de euros de valor neto contable).

2.7 Agrupación de partidas

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

2.8 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

2.9 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 no se ha detectado ningún error que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio el 31 de diciembre de 2021.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 formulada por los administradores de la Sociedad Dominante y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de Euros
Resultado del ejercicio:	14.552
Distribución:	
Otras reservas	1.381
Dividendo	13.171

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

	Miles de Euros				
	2017	2018	2019	2020	2021
Dividendos distribuidos	61.129	3.511	4.466	-	3.520

4. Normas de valoración

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

4.1 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

4.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado adjunto recoge los valores de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

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

	Porcentaje de Amortización
Construcciones	2-3 %

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

4.3 Deterioro de valor de los activos materiales e inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

Si una pérdida por deterioro revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta el límite del valor original por el que dicho activo estuviera registrado con anterioridad al reconocimiento de dicha pérdida de valor. Dicha reversión se reconoce como un ingreso en el estado del resultado integral consolidado.

Durante los ejercicios 2022 y 2021, el Grupo ha obtenido tasaciones realizadas por terceros independientes para determinar el valor de mercado de sus principales activos (véase Nota 6).

4.4 Arrendamientos

Arrendador:

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

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

En los arrendamientos clasificados como financieros el Grupo registra un derecho de cobro en su activo (dándose de baja el bien del estado de situación financiera consolidado) así como los ingresos financieros por los intereses correspondientes a dicho derecho en el estado del resultado integral consolidado.

El Grupo no mantiene acuerdos de arrendamiento que se pudieran considerar como arrendamientos financieros ni en 2022 ni en ejercicios anteriores. Todos los contratos de arrendamientos financieros que mantiene el Grupo como arrendador se han considerado operativos.

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

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

Arrendatario:

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Grupo sólo mantiene como arrendatario contratos que responden a esta casuística de acuerdos a corto plazo y de bajo valor, por lo que no mantiene activos ni pasivos reconocidos por contratos de arrendamiento en su estado de situación financiera consolidado.

4.5 Instrumentos financieros

4.5.1. Activos financieros

Los instrumentos financieros se reconocen cuando el Grupo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo. Desde el 1 de enero de 2018 el Grupo clasifica sus activos financieros conforme a los desarrollado en la NIIF 9 "Instrumentos Financieros".

Clasificación y valoración

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

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

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

Fuera de estos escenarios, el resto de los activos se valorarán a valor razonable con cambios en el estado del resultado integral consolidado. Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en esta categoría. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser sólo pagos de principal e intereses. Los derivados financieros también se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, a menos que se designen como instrumentos de cobertura.

A efectos de su valoración, los activos financieros deben clasificarse en una de las siguientes categorías, siendo las políticas contables de cada una de ellas las que se detallan a continuación:

- Activos financieros a coste amortizado: estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho coste amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán en el estado del resultado integral consolidado del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en el estado del resultado integral consolidado en el epígrafe "Ingresos financieros".
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral: su medición posterior es a valor razonable. Una ganancia o pérdida en un activo financiero medido a valor razonable con cambios en otro resultado integral deberá reconocerse en otro resultado integral, excepto las ganancias o pérdidas por deterioro de valor y las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio, hasta que el activo financiero se dé de baja en cuentas o se reclasifique. Cuando un activo financiero se dé de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada anteriormente reconocida en otro resultado integral se reclasificará desde patrimonio al resultado del periodo como un ajuste

de reclasificación. Si el activo financiero se reclasifica desde la categoría de medición de valor razonable con cambios en otro resultado integral, la entidad contabilizará la ganancia o pérdida acumulada que estaba previamente reconocida en otro resultado integral. El interés calculado utilizando el método del interés efectivo se reconocerá en el resultado del periodo.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados: los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costes de transacción, que se cargan al estado del resultado integral consolidado. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en el estado del resultado integral consolidado dentro del epígrafe "Variaciones del valor razonable de instrumentos financieros" en el periodo en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.

Deterioros de activos financieros a coste amortizado

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

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

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

Bajas, modificaciones y cancelaciones de activos financieros

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

Activos financieros específicos

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

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

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

4.5.2. Pasivos financieros

Los pasivos financieros, en los cuales se incluyen los préstamos, obligaciones y similares, se registran inicialmente por su valor razonable menos los costes de transacción en los que se haya incurrido. Todos los pasivos financieros del Grupo se miden posteriormente al coste amortizado utilizando el método de interés efectivo, al no existir pasivos financieros a valor razonable con cambios en el estado del resultado integral consolidado.

Las deudas financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que su vencimiento tenga lugar a más de doce meses desde la fecha del Estado de situación financiera consolidado, en cuyo caso se reconocerán como no corrientes.

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, el Grupo da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en el estado del resultado integral consolidado del ejercicio. En este sentido, el Grupo considera que las condiciones de los pasivos financieros no son sustancialmente diferentes siempre que el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial, las características del pasivo financiero no difieren significativamente del inicial y valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, no difiera en más del 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Las modificaciones contractuales de los pasivos financieros que no determinen su baja del estado de situación financiera consolidado deben contabilizarse como un cambio de estimación de los flujos contractuales del pasivo, manteniendo la tasa de interés efectiva original y ajustando su valor en libros en la fecha de la modificación, registrando la diferencia en el estado del resultado integral consolidado.

Bajas de pasivos financieros

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

Instrumentos de patrimonio -

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

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

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

Instrumentos financieros derivados y contabilización de operaciones de cobertura -

El Grupo 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 los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones el Grupo contrata instrumentos financieros de cobertura.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha que se firma el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable en la fecha de cada estado de situación financiera consolidado. La contabilización de los cambios posteriores en el valor razonable depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de partida que está cubriendo.

Al inicio de la relación de cobertura, el Grupo documenta la relación económica entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo si se espera que los cambios en los flujos de efectivo de los instrumentos de cobertura compensen los cambios en los flujos de efectivo de las partidas

cubiertas. El Grupo documenta su objetivo de gestión del riesgo y estrategia para emprender sus transacciones de cobertura.

La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconoce dentro del patrimonio neto consolidado. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en el resultado integral consolidado del ejercicio dentro de "Gastos financieros".

Cuando los contratos a plazo se usan para cubrir transacciones previstas, el Grupo generalmente designa sólo el cambio en el valor razonable del contrato a plazo relacionado con el componente de contado como el instrumento de cobertura. Las ganancias o pérdidas relacionadas con la parte eficaz del cambio en el componente de contado de los contratos a plazo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto consolidado.

a) 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 consolidado, imputándose en el estado del resultado integral consolidado en el mismo periodo 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 consolidado 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 acumulados, correspondientes al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto consolidado, se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren al estado del resultado integral consolidado.

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula de acuerdo con las técnicas de valoración descritas en la Nota 4.6 siguiente.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad Dominante mantiene determinadas opciones (put comprada y call vendida) sobre la participación en la sociedad participada Thinkproject Iberia, S.L. con el socio de dicha entidad, que podrán ser ejercitadas en un plazo de 5 años a partir de 2021 y que están supeditadas al cumplimiento de determinados hechos. Estas dos opciones tienen valores asimétricos por su naturaleza.

Al 31 de diciembre de 2022 los Administradores de la Sociedad Dominante no han registrado importe alguno en relación a estos instrumentos financieros derivados al ser remota la ocurrencia de los hechos que podrían desencadenar el ejercicio de la opción, por lo que el valor razonable no es significativo.

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

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

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinarán con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés se calcula actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los tipos de interés implícitos de mercado, obtenidos a partir de las curvas de tipos "swap" a largo plazo. Se utiliza la volatilidad implícita para el cálculo mediante fórmulas de valoración de opciones, de los valores razonables de límites superiores e inferiores ("caps" y "floors").

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 notional 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.

Adicionalmente, con la adopción de la NIIF 13, el riesgo inherente requiere incluir en la valoración de los derivados, el riesgo de crédito de las partes que participan en el contrato, tanto el riesgo propio como de la contraparte. La metodología aplicada por el Grupo que ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio del Grupo Torimbia.

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

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

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

A cierre del ejercicio 2022:

	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
- Activos financieros (Nota 8.1)	-	459	-	459
- Derivados de cobertura de tipo de interés (Nota 8.1)	-	3.447	-	3.447
Total Activos	-	3.906	-	3.906

A cierre del ejercicio 2021:

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

4.7 Existencias

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

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

4.8 Transacciones y saldos en moneda extranjera

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

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

4.9 Partidas corrientes y no corrientes

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

4.10 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos. Los descuentos (carencias de rentas y bonificaciones) concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

El Grupo sigue el criterio de registrar contablemente, en caso de existir, las ventas de inmuebles y consecuentemente, el beneficio de las mismas, en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y ventajas significativas de los mismos y éste ha adquirido el control efectivo de la propiedad

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias -

Los ingresos por rentas de contratos de alquiler se reconocen linealmente, siempre y cuando otro criterio no refleje mejor la sustancia económica de los acuerdos estipulados con las contrapartes.

El reconocimiento de los incentivos se registra contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

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 2022, a pesar de verse ya una recuperación en las rentas tras los efectos del COVID-19 en los ejercicios anteriores, el importe de las rentas variables sigue siendo poco significativo.

Ingresos por intereses -

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

4.11 Impuesto sobre Beneficios

Régimen general

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

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

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio, o de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten 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 el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos.

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

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

Adicionalmente, tras la entrada en vigor de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. En este sentido, el 23 de diciembre de 2021 se publicó la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, por la que se determina que dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de accionistas, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. La Sociedad Dominante, durante el ejercicio 2022, ha devengado y pagado un importe de 132 miles de euros por este concepto.

4.12 Indemnizaciones por despido

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

En el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022 no se ha registrado provisión alguna por este concepto.

4.13 Provisiones y contingencias

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

1. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

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 del Grupo.

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

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

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

4.14 Política medioambiental

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

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

4.15 Estado de flujos de efectivo consolidado

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

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

4.16 Transacciones con vinculadas

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

5. Inmovilizado material

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2022

y 2021 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de Euros		
	Saldo a 31/12/2021	Adiciones / Dotaciones	Saldo a 31/12/2022
Coste:			
Terrenos y construcciones	1.623	-	1.623
Instalaciones técnicas y maquinaria	280	-	280
Otro inmovilizado material	241	3	244
	2.144	3	2.147
Amortización acumulada:			
Construcciones	(419)	-	(419)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(269)	(4)	(273)
Otro inmovilizado material	(216)	(6)	(222)
	(904)	(10)	(914)
Valor neto	1.240		1.233

Ejercicio 2021

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

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo registra dentro del epígrafe "Inmovilizado material", principalmente, los terrenos y construcciones donde se ubica la sede social de la Sociedad Dominante, situada en la calle Pintor Rosales, 18, Madrid, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2022 asciende a 1.201 miles de euros, la cual garantiza préstamos hipotecarios del Grupo (véanse Notas 12.1 y 14). El valor neto contable de los terrenos asciende a 1.201 miles de euros al 31 de diciembre de 2022, estando la construcción y el resto del inmovilizado asociado al activo totalmente amortizados al cierre del ejercicio 2022.

El valor razonable de las oficinas de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2022, calculado sobre la base de la tasación realizada por un tercero independientes, Gloval Valuation, S.A.U., con fecha 4 de julio de 2022 el cual se ha basado en el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja, es superior a su valor neto contable de dicho activo, no poniéndose de manifiesto por tanto deterioros al 31 de diciembre de 2022.

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

Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo estaba utilizando elementos del inmovilizado material que se encontraban totalmente amortizados según el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	31/12/2021	31/12/2022
Construcciones	419	419
Otras instalaciones	240	240
Mobiliario	84	84
Equipos de proceso de información	112	122
Total	855	865

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de euros			
	Saldo 31/12/2021	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Saldo 31/12/2022
Coste:				
Terrenos	84.017	-	-	84.017
Construcciones	149.667	163	(108)	149.722
	233.684	163	(108)	233.739
Amortización acumulada:				
Construcciones	(48.611)	(3.638)	46	(52.203)
	(48.611)	(3.638)	46	(52.203)
Deterioro	(66.863)	-	4.839	(62.024)
Valor neto	118.210			119.512

Ejercicio 2021

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

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022 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 inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden, en su totalidad, con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye de la siguiente manera:

	Metros cuadrados / nº plazas	
	31/12/2021	31/12/2022
Hotelero	21.989	21.989
Oficinas	9.234	9.234
Comercial	2.651	2.651
Total m²	33.874	33.874
Nº plazas de parking	105	105
Total plazas	105	105

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2022, calculadas sobre la base de tasaciones realizadas por Sociedad de Tasación, S.A. y Gloval Valuation, S.A.U., utilizando el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja para todos los inmuebles, asciende a 167.612 miles de euros.

En este sentido, el Grupo ha registrado, durante el ejercicio 2022, una reversión del deterioro de las inversiones inmobiliarias dotado en ejercicios anteriores por importe de 4.839 miles de euros con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de activos" del estado del resultado integral consolidado (6.424 miles de euros en el ejercicio 2021).

Las tasaciones se han realizado en las siguientes fechas:

Tasación	Tasador	Fecha
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	12/07/2022
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	Gloval Valuation, S.A.U.	12/07/2022
Local comercial planta baja Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	Gloval Valuation, S.A.U.	04/07/2022
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	12/07/2022
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	12/07/2022
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	12/07/2022

De manera adicional, los Administradores del Grupo, junto con la Dirección del Grupo, han realizado un análisis de sensibilidad en relación a potenciales variaciones de valor sobre las tasaciones realizadas en julio de 2022 al objeto de determinar eventuales variaciones significativas en los valores razonables de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2022. Dicho análisis ha tomado en consideración la tendencia alcista en los valores de mercado de los principales activos del Grupo, pertenecientes al sector hotelero, derivada de la elevada ocupación de los inmuebles, el incremento de las rentas fruto de las revisiones al alza por incrementos de IPC, así como de los comparables observados en las transacciones que se han realizado en los últimos meses para bienes de similares características y ubicaciones a los que mantiene en propiedad del Grupo. Tras estos análisis se ha llegado a la conclusión de que, si bien los aspectos positivos darían lugar a incrementos en el valor de los activos, estos se verían mitigados por los incrementos en las tasas de descuento aceptables para los potenciales inversores (yields), no suponiendo por tanto variaciones materiales con respecto a los valores de las tasaciones realizadas en el mes de julio.

La metodología de valoración no ha sido modificada con respecto al ejercicio 2021. Los informes de los tasadores no incluyen ninguna advertencia o limitación que afecte a la valoración.

En el ejercicio 2022 los ingresos derivados de rentas provenientes del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 11.015 miles de euros, siendo 7.275 miles de euros en el ejercicio 2021 (véase Nota 16.1), encontrándose gran parte de los inmuebles arrendados.

Asimismo, los gastos de explotación directos derivados de reparaciones de dichas inversiones inmobiliarias ascendieron, en los ejercicios 2022 y 2021 a 385 y 388 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022 todos los activos registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias garantizan préstamos hipotecarios (véanse Notas 12.1 y 14).

Con fecha 22 de diciembre de 2017 el Grupo procedió a constituir a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A dentro del marco del contrato de financiación inicial firmado con las mismas (véase Nota 12), 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 y una promesa de prenda sobre los derechos de crédito derivados de nuevos contratos.

Adicionalmente, el 2 de agosto de 2022, el Grupo ha firmado la novación de las prendas sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler, así como la promesa de prenda sobre contratos futuros, como garantía del contrato de crédito novado dentro del marco de refinanciación de la deuda bancaria producida en la misma fecha (véanse Notas 12.1 y 14).

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 la Sociedad Dominante no tenía obligación contractual alguna para la adquisición, construcción o mejora de sus inversiones inmobiliarias, ni mantenía inversiones inmobiliarias fuera del territorio nacional. No obstante, derivado del contrato de novación de la financiación descrito con anterioridad, el Grupo debe mantener en óptimo estado los inmuebles de su propiedad.

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 el Grupo tenía inversiones inmobiliarias que se encontraban totalmente amortizadas por importe de 21 miles de euros, en ambos ejercicios.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias, así como las posibles reclamaciones que se le pueden

presentar por el ejercicio de su actividad, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

Adicionalmente, con fecha 2 de agosto de 2022, el Grupo ha firmado la novación de las prendas sobre los derechos de crédito de contratos de seguro de daños materiales.

7. Arrendamientos

En posición de arrendador

El Grupo tiene arrendadas las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 6 a través de contratos de arrendamiento operativo cuyo vencimiento medio se encuentra entre los años 2023 y 2034.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

Arrendamientos Operativos Cobros mínimos futuros	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	31/12/2021	31/12/2022
Menos de un año	9.388	10.292
Entre uno y cinco años	34.509	32.086
Más de cinco años	13.479	9.717
	57.376	52.095

Durante los ejercicios 2020 y 2021, como consecuente de la crisis derivada del Covid-19, el Grupo llegó a diversos acuerdos con algunos de sus arrendatarios más afectados por la situación de crisis sobrevenida. Dichos acuerdos implicaron tanto el diferimiento de determinadas rentas a lo largo de la vida de los contratos de arrendamiento como la concesión de determinadas bonificaciones.

Las bonificaciones fueron registradas por el Grupo como un menor importe neto de la cifra de negocios tanto en 2020 como en 2021 y se linealizaron aquellas rentas que serían recuperadas en los meses siguientes, de acuerdo a los nuevos calendarios pactados con los arrendatarios. Consecuencia de esto, y del efecto de la linealización derivada de los acuerdos anteriores, se ha reducido en un importe de 289 miles de euros el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" (175 miles de euros en el ejercicio 2021). Los epígrafes de "Deudores comerciales no corrientes" y "Deudores comerciales corrientes" reflejan al 31 de diciembre de 2022 los efectos de estas linealizaciones pendientes de imputar al estado del resultado integral consolidado por importe de 310 y 135 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, durante el ejercicio 2022 la Sociedad Dominante ha firmado nuevos contratos con carencias de rentas que han sido linealizados conforme a las condiciones contractuales firmadas con dichos arrendatarios, que han supuesto incrementos dentro de los epígrafes de "Deudores comerciales no corrientes" y "Deudores comerciales corrientes" al 31 de diciembre de 2022 por importe de 758 y 260 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el Grupo ha repercutido un total de 386 miles de euros (634 miles de euros en el ejercicio 2021) de gastos a sus arrendatarios, que se encuentran registrados en el epígrafe de "Otros ingresos de explotación" del estado del resultado integral consolidado.

En posición de arrendatario

El Grupo, en su posición de arrendatario, únicamente mantiene arrendamientos a corto plazo y de bajo valor, que tras el análisis realizado de la aplicación de la NIIF 16, los reconoce como un gasto lineal a lo largo del plazo del arrendamiento. En el ejercicio 2022 los gastos derivados de los contratos de

arrendamiento suscritos por el Grupo en posición de arrendatario han ascendido a 27 miles de euros (25 miles de euros en el ejercicio 2021).

Al cierre del ejercicio 2022, el Grupo tiene comprometidos con los arrendadores alquileres correspondientes a los garajes de sus oficinas en Paseo Pintor Rosales, Madrid, por un importe de 9 miles de euros para el año 2023, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente. Los contratos de estos alquileres tienen un vencimiento mensual.

8. Inversiones financieras no corrientes y corrientes

8.1 Inversiones financieras no corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras no corrientes" al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente

Clases Categorías	Inversiones financieras no corrientes (miles de euros)							
	Instrumentos de patrimonio		Derivados		Otros activos financieros		Total	
	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022
Activos valorados a valor razonable	441	459	-	2.616	-	-	441	3.075
Activos valorados a coste amortizado	-	-	-	-	1.354	1.355	1.354	1.355
Total	441	459	-	2.616	1.354	1.355	1.795	4.430

Instrumentos de patrimonio -

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

El detalle del valor razonable de estas inversiones al cierre los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2022
Productos contratados por Torimbia Socimi, S.A.:		
MS Real Estate Special Situation Fund III - Series 1.2R	29	5
MS CDH China Fund III Feder	49	33
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.U.:		
Trust Opportunity Int Ltd C A	8	8
Trust Opportunity Int Ltd C B	3	2
Europe Enterprise I Ltd	195	223
CPI Capital Partners Europe LP CI C	64	46
Apax Europe VII B LP	93	142
Total	441	459

El valor razonable de estos activos se ha englobado dentro del nivel 2 según la jerarquía de cálculo establecida en la NIIF 7 (véase Nota 4.6).

Durante el ejercicio 2022, el Grupo ha registrado unas pérdidas por importe de 1.317 miles de euros en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" del estado del resultado integral consolidado como resultado de la enajenación parcial de los fondos, habiéndose reclasificado los ajustes por cambios de valor acumulados reconocidos en el patrimonio neto en ejercicio anteriores.

Derivados –

La tabla adjunta refleja la clasificación de los derivados a 31 de diciembre de 2022:

	Miles de Euros
No corriente	
De tipo de interés	2.616
Total No corriente	2.616
Corriente	
De tipo de interés (Nota 8.2)	831
Total corriente	831

El Grupo ha registrado dentro de esta partida, dos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés con las entidades bancarias Caixabank y Banca March, contratos firmados por la Sociedad Dominante dentro del marco de la refinanciación materializada el día 2 de agosto de 2022 (véase Nota 12.1). Dichos derivados se encuentran garantizados por una hipoteca flotante de segundo rango a favor de las citadas entidades bancarias, firmada por la Sociedad Dominante en dicha fecha, dentro del citado marco de la refinanciación, por un importe de 9.693 miles de euros de principal (véase Nota 12.1).

Los derivados de tipo de interés contratados por la Sociedad Dominante tienen las siguientes características y sus valores razonables son los siguientes:

Entidad Prestamista	Vencimiento	Interés contratado	Valor Razonable	Miles de Euros				
				Nocional vivo al inicio de cada ejercicio				
				2022	2023	2024	2025	2026 y siguientes
Caixabank, S.A.	22/03/2027	1,5874%	1.996	32.660	32.660	32.332	32.004	31.676
Banca March, S.A.	22/03/2027	1,5874%	1.451	23.753	23.753	23.514	23.276	23.037
			3.447	56.413	56.413	55.846	55.280	54.713

La Sociedad Dominante ha optado por la contabilidad de coberturas de estos instrumentos derivados, al objeto de neutralizar las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. La Sociedad Dominante ha registrado en el patrimonio neto el importe del valor razonable de los derivados por cumplir con los requisitos de eficacia, sin considerar efecto fiscal alguno debido al acogimiento al régimen SOCIMI.

A 31 de diciembre de 2022, el efecto para los derivados de tipo de interés en el activo y en la cuenta de pérdidas y ganancias de 100 puntos básicos en la tasa de riesgo de crédito estimada sería el siguiente:

	Euros		
	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos
Aumento tasa de riesgo de crédito en + 100pb	5.408	5.408	-
Disminución tasa de riesgo de crédito en - 100pb	(1.603)	(1.603)	-

Otros activos financieros -

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

8.2 Inversiones financieras corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras corrientes" al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente (en miles de euros):

Clases Categorías	Inversiones financieras corrientes (miles de euros)					
	Derivados		Otros activos financieros		Total	
	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022
Activos valorados a valor razonable (Nota 8.1)	-	831	-	-	-	831
Otros	-	-	27	1	27	1
Total	-	831	27	1	27	832

8.3 Inversiones contabilizadas por el método de la participación

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

Ejercicio 2022

	Miles de Euros			
	Saldo a 31/12/2021	Distribución de dividendos	Participación en resultados del ejercicio	Saldo a 31/12/2022
Thinkproject Iberia, S.L.	419	(234)	265	450
ProjectCenter, LLC	29	-	11	40
	448	(234)	276	490

Ejercicio 2021

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

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene una participación del 49% del capital de la sociedad Thinkproject Iberia, S.L, que a su vez posee la totalidad de las acciones de la sociedad ProjectCenter, LLC. Las principales magnitudes al 31 de diciembre de 2022 de estas sociedades se indican en el Anexo I.

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

9. Existencias

La composición de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2021	31/12/2022
Terrenos	324	319
Plazas de garaje y otros	115	76
Total	439	395

Durante el ejercicio 2022 el Grupo ha vendido los activos sitios en la provincia de León y varias plazas de garaje situadas en el municipio de Las Rozas en Madrid, por un importe total de 21 miles de euros, habiendo registrado un coste de dichas ventas de importe 44 miles de euros en la partida "Variación de existencias de productos terminados y en curso de producción" del estado del resultado integral consolidado.

10. Tesorería

El importe registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 corresponde principalmente al saldo de las cuentas corrientes que el Grupo mantiene en distintas entidades financieras. Las cuentas bancarias se encuentran remuneradas a tipos de mercado.

Al 31 de diciembre de 2022 no existen restricciones a la disponibilidad de la tesorería del Grupo (véase Nota 12.1). En este sentido, al 31 de diciembre de 2021, existía tesorería no disponible sin autorización de las entidades financieras que han prestado la financiación a la Sociedad Dominante por importe de 3.000 miles de euros.

El detalle de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2021	31/12/2022
Bancos	8.448	13.601
Total	8.448	13.601

11. Patrimonio neto consolidado y fondos propios

11.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 15.357 miles de euros, representado por 5.119.074 acciones nominativas de 3 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 los accionistas con una participación superior al 10% en la Sociedad Dominante son los siguientes:

Accionista	% Participación
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	27,07
Javier Fernández-Ordás Abarca	26,41
Luis Julián Fernández-Ordás Abarca	22,13
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	18,20

11.2 Reservas de la Sociedad Dominante

Reserva legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 esta reserva se encuentra totalmente constituida.

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

Política de reparto de dividendos

Existen restricciones a la distribución de dividendos en relación al contrato de financiación firmado por la Sociedad Dominante con fecha 2 de agosto de 2022, relacionadas con el valor de los inmuebles en relación con la deuda dispuesta en cada cierre de ejercicio, junto con otras condiciones relacionadas con el cumplimiento de ratios financieros (véase Nota 12.1).

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

- 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.

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 2022, la Sociedad Dominante ha distribuido dividendos por un importe de 3.520 miles de euros, no habiendo repartido dividendos en el ejercicio 2021.

11.3 Reservas en sociedades consolidadas

La composición del epígrafe "Reservas en sociedades consolidadas" al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2021	31/12/2022
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	1.837	1.839
Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	407	424
Total reservas de consolidación	2.244	2.263

El movimiento habido en el período se ha debido principalmente al resultado y a la distribución de los resultados de las sociedades dependientes del ejercicio 2021.

Al 31 de diciembre de 2022, las reservas indisponibles en sociedades consolidadas ascienden a 464 miles de euros.

11.4 Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante

El Grupo posee al 31 de diciembre de 2022 participaciones propias por un importe de 6.932 miles de euros, como consecuencia de la autocartera que poseen la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente Corporación Mercantil, S.A., según el detalle siguiente:

Participaciones en la Sociedad Dominante	Nº de Participaciones	Miles de Euros	
		Valor Nominal	Importe
Torimbía Socimi, S.A.	199.033	597	5.616
Corporación Mercantil, S.A.U.	46.584	140	1.316
	245.617	737	6.932

El movimiento experimentado por las acciones en autocartera de Torimbía Socimi, S.A. durante el ejercicio 2022 es el siguiente:

	Nº acciones	Miles de euros
Saldo a 1 de enero de 2021 (Acciones de Torimbía Socimi, S.A.)	199.103	5.619
Ventas	(817)	(23)
Compras	1.547	43
Saldo a 1 de enero de 2022 (Acciones de Torimbía Socimi, S.A.)	199.833	5.639
Ventas	(1.770)	(50)
Compras	970	27
Saldo al 31 de diciembre de 2022	199.033	5.616

Las acciones en autocartera de Corporación Mercantil, S.A.U., cuya cuantía es de 773.864 acciones, no han sufrido modificaciones durante el ejercicio 2022 ni durante el ejercicio 2021.

Con fecha 25 de junio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un contrato de liquidez con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (Proveedor de Liquidez). En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad Dominante mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad Dominante en el BME Growth de conformidad con el régimen previsto al respecto por la

Circular 7/2017, del 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y SOCIMIs a través del BME Growth (en adelante, "Circular del BME Growth 7/2017") y su normativa de desarrollo. El número de acciones de la autocartera puestas a disposición del Proveedor de Liquidez fue de 5.475. A 31 de diciembre de 2022 el proveedor de liquidez no tenía a su disposición ninguna acción.

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

Las operaciones con acciones propias realizadas durante el ejercicio 2022 han generado una pérdida en el ejercicio de 0,197 miles de euros que se han registrado directamente en patrimonio neto (0,493 miles de euros en el ejercicio 2021).

11.5 Ajustes por cambio de valor

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

	Miles de Euros	
	31/12/2021	31/12/2022
Activos financieros (Nota 8.1)	(1.349)	(39)
Operaciones de cobertura	-	3.440
	(1.349)	3.401

El Grupo ha registrado dentro del epígrafe de "Operaciones de cobertura", dos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés con las entidades bancarias Caixabank y Banca March, contratos firmados por la Sociedad Dominante dentro del marco de la refinanciación materializada el día 2 de agosto de 2022 (véanse Notas 8.1 y 12.1).

11.6 Resultado por acción

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

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de los instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo al cierre del ejercicio. Al cierre del ejercicio 2022 no existen instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo en vigor por lo que el resultado básico y el diluido por acción coinciden.

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2022
Resultado consolidado del ejercicio atribuible a los Accionistas de la Sociedad Dominante	4.473	12.666
Número de acciones ordinarias en circulación	4.872.657	4.873.457
	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2022
Resultado básico por acción	0,92	2,60
Resultado diluido por acción	0,92	2,60

11.7 Gestión del riesgo de capital

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

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

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2022
Deuda financiera (Nota 12.1)	87.514	85.964
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10) y otros activos financieros corrientes (Nota 8.2)	(8.475)	(13.601)
Deuda financiera neta	79.039	72.363
Patrimonio neto	40.639	54.558
Total	119.678	126.921
Apalancamiento (*)	66,04%	57,01%

(*) $\text{Deuda financiera neta} / (\text{Deuda financiera neta} + \text{Patrimonio neto})$

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

12. Pasivos financieros (no corrientes y corrientes)

El saldo de las cuentas del epígrafe "Pasivos financieros no corrientes" y "Pasivos financieros corrientes" al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Clases Categorías	Miles de euros					
	Pasivos financieros					
	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros		Total	
	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022
Débitos y partidas a pagar	-	85.204	-	-	-	85.204
Depósitos y fianzas recibidos	-	-	1.611	1.614	1.611	1.614
Total no corriente	-	85.204	1.611	1.614	1.611	86.818
Débitos y partidas a pagar	87.514	760	80	-	87.594	760
Total corriente	87.514	760	80	-	87.594	760
Total	87.514	85.964	1.691	1.614	89.205	87.578

12.1 Deudas con entidades de crédito

La composición de las deudas con entidades de crédito no corrientes y corrientes plazo 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

Ejercicio 2022

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Concesión / Novación	Límite Vencimiento	Euros						Garantía Hipotecaria
				Deudas con entidades de crédito						
				Préstamo inicial / Límite	Gastos de formalización de deudas		31/12/2022		Intereses a corto plazo	
					Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo		
Caixabank, S.A.	Préstamo sindicado	02/08/2022	22/06/2027	50.499	(413)	(105)	49.741	505	35	Sí
Banca March, S.A.	Préstamo sindicado	02/08/2022	22/06/2027	36.726	(300)	(76)	36.175	367	34	Sí
Caixabank, S.A.	Póliza de crédito	02/08/2022	22/06/2027	4.053	-	-	-	-	-	Sí
Banca March, S.A.	Póliza de crédito	02/08/2022	22/06/2027	2.947	-	-	-	-	-	Sí
Total al 31 de diciembre de 2022				94.225	(713)	(181)	85.916	872	69	

Ejercicio 2021

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha	Fecha	Euros					Garantía Hipotecaria	
		Concesión / Novación	Límite Vencimiento	Deudas con entidades de crédito						
				Préstamo inicial / Límite	Gastos de formalización de deudas		31/12/2021			Intereses a corto plazo
					Largo plazo	Corto plazo	Largo Plazo	Corto plazo		
Caixabank, S.A.	Préstamo sindicado	22/12/2017	22/12/2022	55.000	-	(94)	-	50.774	23	Sí
Banca March, S.A.	Préstamo sindicado	22/12/2017	22/12/2022	40.000	-	(129)	-	36.926	17	Sí
Caixabank, S.A.	CAP	22/12/2017	22/12/2022	-	-	-	-	(2)	-	No
Banca March, S.A.	CAP	22/12/2017	22/12/2022	-	-	-	-	(1)	-	No
Total al 31 de diciembre de 2021				95.000	-	(223)	-	87.697	40	

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte de los epígrafes "Pasivos financieros no corrientes" y "Pasivos financieros corrientes" al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de euros					
	2023	2024	2025	2026	2027 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	872	872	872	872	83.300	86.788
Depósitos y fianzas recibidos	-	-	-	-	1.614	1.614
	872	872	872	872	84.914	88.402

Ejercicio 2021

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

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

Con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante alcanzó un acuerdo inicial de financiación con las entidades bancarias Banca March, S.A. y Caixabank, S.A., por un importe total de 95.000 miles de euros con vencimiento en diciembre de 2022.

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

julio de 2021, se despidieron la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante tras la salida al BME Growth (véase Nota 11).

Durante el ejercicio 2022, el Grupo ha llevado a cabo la refinanciación de su deuda bancaria con las citadas entidades, culminando dicho proceso el 2 de agosto de 2022, con la firma de un contrato de novación del préstamo sindicado por importe de 87.225.000 euros, estableciéndose un vencimiento "tipo balloon" del 95% el 22 de junio de 2027. Adicionalmente, la Sociedad Dominante ha obtenido una línea de crédito de 7.000.000 de euros de las entidades financieras indicadas anteriormente, con condiciones similares al contrato de novación de la financiación principal. A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad Dominante no ha dispuesto importe alguno de dicha póliza, habiendo abonado durante el ejercicio 2022 un importe de 12 miles de euros en concepto de comisiones.

Dentro del proceso de refinanciación del Grupo, se ha firmado, asimismo, la novación de las hipotecas constituidas en el ejercicio 2017. Adicionalmente, en la misma fecha, como garantía de la línea de crédito citada anteriormente y de los contratos de cobertura que se mencionan a continuación, el Grupo ha constituido una hipoteca flotante de segundo rango sobre sus inmuebles, por importe de 11.147 miles de euros.

Adicionalmente, el Grupo ha firmado la novación de las prendas sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler, así como la promesa de prenda sobre contratos futuros y las prendas sobre los derechos de crédito de contratos de Seguro de daños materiales, como garantía del contrato de crédito novado dentro del marco de refinanciación de la deuda bancaria producida en la misma fecha (véase Nota 6).

Al 31 de diciembre de 2022 no existen restricciones a la disponibilidad de la tesorería del Grupo adicionales a las especificadas por el contrato de financiación. En este sentido, al 31 de diciembre de 2021, existía tesorería no disponible sin autorización de las entidades financieras que han prestado la financiación a la Sociedad Dominante por importe de 3.000 miles de euros.

Asimismo, el Grupo, ha contratado con cada entidad financiadora sendos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés de importes 32.660 y 23.753 miles de euros de valor nominal, respectivamente. La fecha de vencimiento de dichas coberturas es 22 de marzo de 2027. Las citadas coberturas se valoran a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, y se encuentran registradas en el activo del estado de situación financiera consolidado en los epígrafes de "Inversiones financieras no corrientes y corrientes" según su vencimiento previsto (véase Nota 8.1). Los ingresos financieros asociados a las liquidaciones de dichos contratos durante el ejercicio 2022 han ascendido a 7 miles de euros que se encuentran registrados en el estado del resultado integral consolidado adjunto.

La entidad CaixaBank, S.A. ostenta la posición de banco agente a partir del 2 de agosto de 2022 en sustitución de Banca March, S.A.

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

La financiación obliga al cumplimiento periódico de una serie de ratios sobre la base de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante cuyo cálculo se efectúa al cierre de cada ejercicio. Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad Dominante ha cumplido con los requisitos de los ratios.

El Grupo ha amortizado principal durante el ejercicio 2022 un importe de 911 miles de euros (950 miles de euros en el ejercicio 2021).

El importe total de la deuda a valor nominal al 31 de diciembre de 2022, calculado bajo el método del tipo de interés efectivo, asciende a 86.788 miles de euros. Los gastos financieros asociados a dicho préstamo durante el ejercicio 2022 calculados bajo el método del tipo de interés efectivo han ascendido a 1.820 miles de euros que se encuentran registrados en el estado del resultado integral consolidado adjunto, incluyendo dicha cantidad un importe de 69 miles de euros que corresponden a los intereses devengados no pagados en el ejercicio 2022.

Los gastos asociados a la formalización de la refinanciación, que se han registrado como menor deuda financiera, han ascendido a 1.077 miles de euros al 31 de diciembre de 2022, y son imputados a lo largo

de la vida de los préstamos y derivados conforme al criterio del coste amortizado. Se han registrado 183 miles de euros en concepto de imputación al resultado de los gastos asociados conforme al criterio del coste amortizado del nuevo contrato de financiación, mientras que 223 miles de euros se corresponden a los gastos asociados pendientes de imputar respecto al contrato de financiación anterior, (véase Nota 16).

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

Entidad Prestamista	Miles de Euros					
	2023	2024	2025	2026	2027 y siguientes	Total
Caixabank, S.A.	505	505	505	505	48.226	50.246
Banca March, S.A.	367	367	367	367	35.074	36.542
Total al 31 de diciembre de 2022	872	872	872	872	83.300	86.788

Los préstamos anteriormente descritos están garantizados por una hipoteca de primer rango y otra hipoteca flotante de segundo rango a favor de las entidades financieras garantizada por los siguientes activos (véanse Notas 5, 6 y 14):

	Miles de euros			
	Entidad prestamista		Nominal dispuesto	Vencimiento garantía
	Garantía hipotecaria Caixabank (57,89%)	Garantía hipotecaria Banca March (42,11%)		
Inversiones Inmobiliarias:				
Edificio Serrano 88	20.840	15.160	25.951	22/06/2027
Santa Engracia	1.175	855	1.464	22/06/2027
Hotel NH Palacio Conde de Tapa	12.795	9.307	15.932	22/06/2027
Hotel NH Paseo del Prado	11.889	8.648	14.805	22/06/2027
Hotel Urso	11.009	8.008	13.708	22/06/2027
Oficinas Goya 24	10.701	7.784	13.325	22/06/2027
Inmovilizado material:				
Local Pº Pintor Rosales 18	1.288	937	1.604	22/06/2027
Total al 31 de diciembre de 2022	69.697	50.699	86.788	

La Sociedad Dominante contrató en el mes de diciembre de 2017 con las entidades bancarias Banca March y Caixabank instrumentos financieros derivados (opciones CAP) de tipo de interés por importes de 32.000 y 44.000 miles de euros de valor nominal respectivamente. Dichos derivados han vencido el 22 de diciembre de 2022.

12.2 Otros pasivos financieros

En este epígrafe del pasivo no corriente del estado de situación financiera consolidado se encuentran registrados, principalmente, al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 las fianzas recibidas de los arrendatarios que, posteriormente, el Grupo tiene la obligación de depositar en, aproximadamente, un 90% en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad en la que desarrolla su actividad (véanse Notas 7 y 8).

12.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y 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.

	31/12/2021	31/12/2022
Periodo medio de pago a proveedores	9	8
	Miles de euros	
Total pagos realizados	1.929	2.286
Total pagos pendientes	113	107

Conforme a la Resolución del ICAC, 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 en cada ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en la partida "Acreedores comerciales" del pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado y con independencia de cualquier financiación por el cobro anticipado de la empresa proveedora.

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.

A continuación, se detalle el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido:

	31/12/2022
Volumen monetario (miles de euros)	1.233
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	73%
Número de facturas	789
Porcentaje sobre el total de facturas	85%

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

13. Administraciones Públicas y situación fiscal

13.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	31/12/2021	31/12/2022
Activos por impuesto diferido	850	804
Total saldos no corrientes	850	804
Administraciones Públicas deudoras	-	1.943
Total saldos corrientes	-	1.943

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	31/12/2021	31/12/2022
Pasivo por impuesto diferido	1.734	1.676
Total saldos no corrientes	1.734	1.676
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y Retenciones	108	52
Hacienda Pública acreedora por IVA	454	162
Organismos de la Seguridad Social	16	12
Impuestos municipales	-	384
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades	-	19
Total saldos corrientes	578	629

El saldo correspondiente a la partida "Impuestos municipales" corresponde a los saldos pendientes de pago por la última cuota del ejercicio 2022 por el Impuesto de Bienes Inmuebles y la Tasa de Residuos Urbanos, que el Ayuntamiento de Madrid no ha girado a la Sociedad Dominante a fecha de 31 de diciembre de 2022.

13.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

El movimiento experimentado en los ejercicios 2022 y 2021 por los activos y pasivos por impuesto diferido es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Impuesto Diferido	
	Activos	Pasivos
Saldo al 31 de diciembre de 2020	826	(1.797)
Adiciones	88	-
Aplicaciones/ cancelaciones	(65)	59
Efecto impositivo en Patrimonio Neto	1	4
Saldo al 31 de diciembre de 2021	850	(1.734)
Adiciones	11	-
Bajas	(3)	-
Aplicaciones/ cancelaciones	(55)	58
Efecto impositivo en Patrimonio Neto	1	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	804	(1.676)

13.2.a) Activos por impuesto diferido

Activos por impuesto diferido registrados -

El detalle del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2022
Gastos de amortización	211	156
Deducciones en la cuota pendientes de aplicación	91	100
Efecto impositivo por ajustes por cambios de valor y otros	548	548
Total activos por impuesto diferido	850	804

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

Activos por impuesto diferido no registrados -

El Grupo no ha registrado en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022 adjunto los siguientes activos por impuesto anticipado provenientes de las diferencias temporales, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable siendo el detalle de la misma el siguiente:

	Miles de Euros en base	
	31/12/2021	31/12/2022
Gastos financieros no deducibles	35.266	31.884
Bases imponibles negativas (*)	1.215	1.202
Total	36.481	33.086

(*) Los importes utilizados en el ejercicio 2022 en relación a los gastos financieros no deducibles en ejercicios anteriores, por importe de 3.382.044 euros, se encuentran pendientes de ser acreditados como bases imponibles negativas a la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

El Grupo no dispone de bases imponibles pendientes de compensar ni deducciones pendientes de aplicar que no hayan sido reconocidas como activos por impuesto diferido. Sin embargo, la Sociedad Dominante ha recurrido las actas de la inspección de tributos mediante reclamación económico-administrativa en relación con 21.650 miles de euros de bases imponibles negativas regularizadas en dichas actas firmadas en disconformidad estimando que sus argumentos serán, en su gran mayoría, atendidos en vía administrativa o judicial (véase Nota 13.5).

13.2.b) Pasivos por impuesto diferido

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

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

Dado que la venta que originó dicho beneficio extraordinario se produjo el 11 de marzo de 1997, el plazo para materializar la reinversión finalizó en el año 2000. De esta forma, la Sociedad Dominante, como sucesora de Torimbia, S.L. comenzó a aplicar dicho beneficio extraordinario a la base imponible en el ejercicio 2000. Al cierre del ejercicio 2022, se encuentra pendiente de aplicar la parte correspondiente a 27 años del beneficio extraordinario de "Construcciones".

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

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

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

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

	Miles de Euros			
	Ejercicio 2021 Régimen general	Ejercicio 2021 Régimen SOCIMI	Ejercicio 2022 Régimen general	Ejercicio 2022 Régimen SOCIMI
Resultado contable antes de impuestos	2	4.390	(1.246)	14.051
Resultado contable antes de impuestos de las sociedades consolidadas	2	4.390	(1.246)	14.051
<i>Diferencias permanentes</i>				
Exención plusvalías (Art. 21.3 LIS)	-	-	-	(149)
Gastos no deducibles	-	818	-	(63)
Exención dividendos (art. 21 LIS)	-	(217)	-	(222)
Deterioro participaciones de filiales (art. 15 LIS)	-	609	-	-
<i>Diferencias temporales</i>				
Diferencias de amortización	(220)	390	(220)	390
Deducción gastos financieros	-	987	(3.382)	-
Reversión por menor deterioro de los hoteles	-	(390)	-	(1.360)
Reinversión beneficios extraordinarios y otros	234	-	1.566	-
Base imponible previa	16	6.587	(3.282)	12.647
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(16)	-	(10)	-
Base imponible fiscal	-	6.587	(3.292)	12.647
Cuota al 0% (SOCIMI) y al 25% (general)	-	-	15	-
Deducciones no aplicadas	(52)	-	(11)	-
Gasto por Impuesto corriente	-	-	(827)	-
Gasto por Impuesto diferido	(3)	-	-	-
Gravamen especial sobre beneficios no distribuidos del ejercicio anterior por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (15%)	-	-	-	132
Gasto por impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores	(78)	-	834	-
Total (ingreso)/ gasto por impuesto sobre sociedades	(81)	-	7	132

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 Torimbía, S.L. (véase Nota 13.2).

Las bajas de diferencias temporales corresponden principalmente a la reversión anual de la amortización de los ejercicios 2013 y 2014 no deducida y que se realizará al 10% hasta 2024 y también a la utilización parcial de aquellos gastos financieros no deducidos en ejercicios anteriores por el importe que excede al 30% del beneficio operativo del periodo (véase Nota 13.2).

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, que modificó la Ley 11/2009, 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. Durante el ejercicio 2022, el Grupo ha procedido a abonar un importe de 132 miles de euros en concepto de dicho gravamen, el cual se refleja en el epígrafe "Impuesto de Sociedades" del estado del resultado integral consolidado terminado el 31 de diciembre de 2022.

13.4 Desglose del gasto por Impuesto de Sociedades

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

	Miles de euros		
	31/12/2021	31/12/2022	
	Régimen general	Régimen general	Régimen SOCIMI
Impuesto corriente	-	(827)	-
Gravamen especial	-	-	132
Impuesto diferido	(3)	-	-
Ajustes de ejercicios anteriores y otros	(78)	834	-
Total gasto por impuesto	(81)	7	132

13.5 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

Regularizaciones derivadas de inspecciones finalizadas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 27 de septiembre de 2019, la Sociedad Dominante recibió Resolución del TEAC en la que, de igual modo que en los procedimientos explicados anteriormente, sin resolver sobre el fondo del asunto, el Tribunal instaba a la Administración a otorgar a la Sociedad Dominante la posibilidad de solicitar una tasación pericial contradictoria. De acuerdo con el criterio del TEAC, la Administración debía haber ofrecido esa posibilidad a la Sociedad Dominante durante el procedimiento de inspección

y, por tanto, entendía el TEAC que no podía resolver sobre el fondo del asunto (ni del acuerdo de liquidación ni del acuerdo sancionador) hasta que se hubiera ofrecido dicho derecho al contribuyente.

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

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

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

Ejercicios abiertos a inspección

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad Dominante tiene sujetos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos 4 ejercicios fiscales. Además, cabe mencionar que, en julio de 2018, la Sociedad Dominante presentó rectificaciones de las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2013, 2014, 2015 y 2016; por tanto, la prescripción de estas declaraciones se interrumpió y volvió a iniciarse el correspondiente cómputo de cuatro años.

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

Como consecuencia de las inspecciones finalizadas, así como de las eventuales inspecciones que pudieran realizarse de los ejercicios abiertos a inspección por parte de las autoridades fiscales, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente, no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, los administradores de la Sociedad Dominante estiman que han realizado las provisiones suficientes para cubrir los riesgos, que, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa al estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022 adjunto.

13.6 Otros tributos

Dentro del epígrafe "Otros resultados" del estado del resultado integral consolidado, se encuentra registrada principalmente la devolución de parte del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana pagado por la Sociedad Dominante al Ayuntamiento de Madrid por las ventas de inmuebles producidas durante los ejercicios 2014, 2015 y 2016, el cual, ha sido declarado nulo conforme a las últimas sentencias. La Sociedad Dominante ha registrado, por este concepto, hasta el 31 de diciembre de 2022 un importe de 6.015 miles de euros, además de 1.633 miles de euros en concepto de intereses de demora, que han sido registrados como ingresos financieros. De dicho importe, a 31 de diciembre de 2022 se encuentran pendiente de cobro 1.943 miles de euros, los cuales figuran registrados en el epígrafe "Administraciones públicas deudoras" del estado de situación financiero consolidado adjunto.

Asimismo, la Sociedad Dominante, ha solicitado durante el ejercicio 2022, además de las comentadas en el párrafo anterior, la devolución del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana por importe total de 1.292 miles euros, encontrándose, al cierre del ejercicio 2022, pendientes de resolución por parte de las Administraciones Públicas competentes y por lo tanto no se han registrado en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

Garantías comprometidas

Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene constituidas garantías hipotecarias a Caixabank, S.A. y Banca March, S.A. por importe de 120.396 miles de euros (véanse Notas 5, 6 y 12.1) y, adicionalmente, el Grupo mantiene prendas de primer rango a las mencionadas entidades financieras sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler y los contratos de seguro, las cuales fueron novadas con fecha 2 de agosto de 2022.

15. Moneda extranjera

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

	Miles de Euros	
	31/12/2021	31/12/2022
Instrumentos de patrimonio	284	270
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.919	72

16. Ingresos y gastos

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2021	31/12/2022
Cifra de negocios inmobiliaria:		
Ventas	4	21
Ingresos y servicios inmobiliarios (Nota 7)	7.275	11.015
	7.279	11.036

16.2 Ingresos y gastos financieros

a. Ingresos financieros:

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2021	31/12/2022
Intereses con terceros	-	1.633
	-	1.633

El importe registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 corresponde principalmente a los intereses de demora cobrados por la Sociedad Dominante por la devolución del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Inmuebles de Naturaleza Urbana (véase Nota 13.6).

b. Gastos financieros:

El detalle de este epígrafe estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2021	31/12/2022
Por deudas con terceros:		
Gastos financieros (Nota 12.1)	2.080	2.234
	2.080	2.234

El importe total de la deuda con entidades de crédito a valor nominal al 31 de diciembre de 2022 asciende a 86.788 miles de euros. Los gastos financieros asociados a dicho préstamo registrados en la partida de gastos financieros por deudas con terceros han ascendido a 1.813 miles de euros en el ejercicio 2022 (1.614 miles de euros en el ejercicio 2021), habiéndose registrado, además, 406 miles de euros (464 miles de euros en el ejercicio 2021) en concepto de imputación al resultado de los gastos asociados a la apertura conforme al criterio del coste amortizado (véase Nota 12.1).

16.3 Gastos de personal

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2021	31/12/2022
Sueldos, salarios y asimilados	1.117	1.135
Indemnizaciones	-	15
Seguridad Social	158	149
Otras cargas sociales	10	13
	1.285	1.312

El número medio de personas empleadas por el Grupo en los ejercicios 2022 y 2021, distribuido por sexos y categorías, ha sido el siguiente:

	Nº medio de personas empleadas					
	31/12/2021			31/12/2022		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	1	-	1	1	-	1
Administración	3	7	10	3	6	9
Producción	2	-	2	1	1	2
Nº medio de empleados	6	7	13	5	7	12

El número de personas empleadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, distribuido por categorías y por sexos ha sido el siguiente:

	Nº de personas empleadas					
	31/12/2021			31/12/2022		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	1	-	1	1	-	1
Administración	3	7	10	3	5	8
Producción	2	-	2	1	1	2
Empleados al cierre del ejercicio	6	7	13	5	6	11

Durante los ejercicios 2022 y 2021 el Grupo no ha mantenido dentro de su plantilla a ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

Al 31 de diciembre de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estaba compuesto por 2 mujeres y 3 hombres.

16.4 Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2021	31/12/2022
Otros gastos de gestión corriente	2.609	3.204
Deterioro por operaciones comerciales	(20)	-
	2.589	3.204

La variación, producida en el apartado "Otros gastos de gestión corriente", es debida principalmente a los "Tributos", ya que durante el ejercicio 2021 la Sociedad Dominante se benefició de una bonificación en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles por parte del Ayuntamiento de Madrid a causa de la crisis del Covid-19.

Durante los ejercicios 2022 y 2021, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión que se encuentran contabilizados dentro del epígrafe "Otros gastos de explotación" del estado del resultado integral consolidado han sido los siguientes:

Servicios Facturados	Miles de Euros	
	31/12/2021	31/12/2022
Servicios de auditoría	69	79
Otros servicios	130	171
Otros servicios de verificación	4	7
Total servicios facturados	203	257

17. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante tienen la consideración de partes vinculadas, por lo que la remuneración de los mismos durante los ejercicios 2022 y 2021 se recoge en la Nota 17.3.

17.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, cuyos efectos no han sido eliminados durante el proceso de consolidación, durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros			
	31/12/2021		31/12/2022	
	Ingresos por prestación de servicios y otros	Otros Gastos de Explotación	Ingresos por prestación de servicios y otros	Otros Gastos de Explotación
Sociedades vinculadas:				
Thinkproject Iberia, S.L.	12	(2)	12	-
Ballota Corp, S.L.U.	-	(40)	-	(40)
El Pescante Bajo, S.L.	4	-	4	-
Thinkproject Deutschland GMBH	116	-	61	-
Accionistas:				
Luis Fernández-Ordás Abarca	6	-	-	-
Javier Fernández-Ordás Abarca	7	-	-	-
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	11	-	4	-
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	26	-	22	-
	182	(42)	103	(40)

17.2 Saldos con vinculadas

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

	Miles de Euros			
	31/12/2021		31/12/2022	
	Cuentas por cobrar corrientes	Cuentas a pagar corrientes	Cuentas por cobrar corrientes	Cuentas a pagar corrientes
Sociedades vinculadas:				
Thinkproject Iberia, S.L.	-	1	-	-
Thinkproject Deutschland GMBH	116	-	-	-
	116	1	-	-

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

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2022 y 2021 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de la Sociedad Dominante, han sido las siguientes:

	Miles de euros	
	2021	2022
Miembros del Consejo de Administración	303	303
Miembros de la Alta Dirección	384	384
	687	687

Durante los ejercicios 2022 y 2021 ni la Sociedad Dominante ni las sociedades dependientes han concedido importe alguno en concepto de anticipos y créditos a los administradores ni han asumido obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida por cuenta de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, y no se han satisfecho primas de seguro por responsabilidad de los administradores.

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

Durante el ejercicio 2022, ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ni las personas vinculadas a los mismos según se define en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital han mantenido participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante que no sean del Grupo o asociadas, así como tampoco han ostentado cargos ni han llevado a cabo actividades por cuenta propia o ajena en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante.

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

Por otra parte, durante los ejercicios 2022 y 2021 ninguna sociedad del Grupo ha realizado con los administradores operaciones ajenas al tráfico ordinario de su actividad ni operaciones en condiciones distintas a las habituales del mercado que no se hayan informado en esta memoria.

18. Información sobre política medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por lo que respecta a las posibles contingencias que en dicha materia pudieran producirse, los administradores de la Sociedad Dominante consideran que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad suscritas, no teniendo por tanto constituida provisión alguna por este concepto en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

19. Información por segmentos

19.1 Criterios de segmentación

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

Segmentos principales o de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre de los ejercicios 2022 y 2021; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2022 el Grupo centró sus actividades principalmente en dos líneas de negocio, la inmobiliaria y otros negocios (servicios tecnológicos e inversión) que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a su segmento principal.

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

19.2 Información de segmentos principales

	Miles de euros					
	Inmobiliaria		Otros		Total	
	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022
Ingresos:						
Ventas y otros ingresos de explotación	7.974	11.445	-	-	7.974	11.445
Total ingresos	7.974	11.445	-		7.974	11.445
Resultados:						
Ingresos financieros	68	1.633	-	-	68	1.633
Gastos financieros	(2.078)	(2.233)	(2)	(1)	(2.080)	(2.234)
Pérdida neta por deterioro de activos	6.424	4.776	-	-	6.424	4.776
Resultado de entidades valoradas por el método participación	-	-	245	276	245	276
Resultado antes de impuestos	4.961	13.761	(569)	(956)	4.392	12.805
Impuestos	81	(118)	-	(21)	81	(139)
Resultado atribuible a la Sociedad Dominante por segmentos	5.042	13.645	(569)	(979)	4.473	12.666
Otra información:						
Adiciones de activos fijos	502	58	-	-	502	58
Amortizaciones	(3.748)	(3.648)	-	-	(3.748)	(3.648)
Estado de situación financiera:						
Activo-						
Activos por segmentos	131.079	143.390	899	935	131.978	144.325
Participaciones en empresas asociadas	-	-	448	490	448	490
Activo total consolidado	131.079	143.390	1.347	1.425	132.426	144.815
Pasivo-						
Pasivos y patrimonio por segmentos	131.079	143.390	1.347	1.425	132.426	144.815
Pasivo y patrimonio neto total consolidado	131.079	143.390	1.347	1.425	132.426	144.815

20. Exposición al riesgo

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

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

Riesgo de mercado

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

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

Adicionalmente, las tasaciones de las inversiones inmobiliarias del Grupo han puesto de manifiesto un incremento en el valor razonable de las mismas (167.612 miles de euros en el ejercicio 2022 frente a 162.812 miles de euros en el ejercicio 2021) tras los efectos negativos de la pandemia.

Al 31 de diciembre de 2022, la ocupación media de la cartera de activos es del 98%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 5 años.

Derivado del efecto de la pandemia, las operaciones del Grupo se vieron fuertemente impactadas durante el ejercicio 2020, y en menor medida en el ejercicio 2021, 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. El Grupo alcanzó acuerdos individualizados con algunos de estos arrendatarios a través de bonificaciones y sistemas de diferimiento en el pago de rentas. El efecto de dichas bonificaciones provocó una caída en el importe neto de la cifra de negocios y en los resultados del Grupo en los ejercicios 2020 y 2021 (véase Nota 7).

En el ejercicio 2022 ya ha habido una recuperación que ha llevado al incremento de la cifra de negocios, los flujos de explotación y los resultados de la Sociedad Dominante durante el 2022. Asimismo, en el ejercicio 2022 no se han otorgado nuevas bonificaciones o medidas comerciales asociadas al impacto del Covid-19 adicionales a las implementadas en los ejercicios 2020 y 2021 para los inquilinos de los activos.

Por otro lado, con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia, unilateralmente, decide invadir Ucrania y se inicia así un conflicto bélico con consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. Si bien el Grupo no mantiene actividad alguna en los países donde se concentra el conflicto bélico, ni las operaciones del mismo se han visto impactadas de forma relevante, el Grupo monitoriza de forma constante la evolución del mismo, fundamentalmente por su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera el Grupo.

Los Administradores del Grupo mantienen una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Riesgo de crédito

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

Al 31 de diciembre de 2022 la concentración máxima de riesgo en un cliente es del 34,77% de los ingresos por arrendamiento y todos los contratos contemplan el pago anticipado de la renta del mes corriente.

El Grupo ha evaluado el deterioro y riesgo de crédito, teniendo en consideración la naturaleza de su cartera de inquilinos, las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, ha concluido que el riesgo de crédito de sus clientes (fallidos) es bajo. El deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo no es significativo (véase Nota 8.2).

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

El movimiento producido en el deterioro de créditos en el ejercicio 2022 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022

	Deterioro Acumulado al 31/12/2021	Deterioro (Neto Reversiones) Reconocido en el Ejercicio	Bajas	Deterioro Acumulado al 31/12/2022
Deudores comerciales	542	-	(156)	386

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	(20)	-	542

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 2021		Ejercicio 2022	
	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro
Importe no vencido	68	-	395	-
Importe vencido impagado:				
Menos de 90 días	129	-	72	-
Entre 90 y 180 días	-	-	-	-
Entre 180 y 360 días	-	-	-	-
Más de 360 días	542	(542)	386	(386)
	739	(542)	853	(386)

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 31 de diciembre de 2022:

Ejercicio 2022:

	Miles de euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 mese	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	Total
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	459	459
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	72	-	395	1.068	1.535
Fianzas y depósitos	-	-	1	1.355	1.356
Otros activos financieros corrientes	40	-	-	-	40
Derivados	293	288	250	2.616	3.447
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13.601	-	-	-	13.601
	14.006	288	646	5.498	20.438

Ejercicio 2021:

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

Riesgo de tipo de interés

El Grupo está expuesto, en relación con su tesorería y activos líquidos equivalentes, así como con su deuda financiera, a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto adverso en sus resultados y flujos de caja, por lo que con fecha 2 de agosto de 2022, en el marco de la operación de refinanciación descrita en la Nota 12 la Sociedad Dominante procedió a firmar con las entidades bancarias Caixabank y Banca March sendos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés por importes de 32.660 y 23.753 miles de euros de importe nominal contratado respectivamente (véase Nota 8.1). A 31 de diciembre de 2022, el porcentaje de deuda cuyo tipo de interés está cubierto por los instrumentos financieros referidos es del 65%.

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad Dominante 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 Dominante contrató en el mes de diciembre de 2017 con las entidades bancarias Banca March y Caixabank instrumentos financieros derivados opciones CAP de tipo de interés, por importes de 32.000.000 y 44.000.000 euros de valor nominal respectivamente, para cubrir el contrato de financiación descrito en la Nota 12. Dichos derivados han vencido el 22 de diciembre de 2022.

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de liquidez

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

En este sentido, los administradores y la Dirección del Grupo están llevando a cabo un seguimiento de la posición de tesorería y han puesto en marcha planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, entre los que se encuentran la reducción de costes de estructura y la revisión de los planes de inversión, priorizando la ejecución de inversiones en los activos ya iniciados que cuenten con contratos de arrendamiento establecidos. Asimismo, el Grupo presenta en su estado de situación financiera consolidado efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 13.601 miles euros y los cobros de las rentas por los contratos de arrendamiento se han ido produciendo con normalidad durante el ejercicio 2022.

Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo presentaba un fondo de maniobra negativo por importe de alrededor de 79 millones de euros, como consecuencia, principalmente, del vencimiento a corto plazo (22 de diciembre de 2022) del préstamo sindicado que mantenía la Sociedad Dominante con las entidades Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. por importe de 87.147 miles de euros suscrito en 2017.

El proceso de negociación con las entidades financieras, que tenía como objetivo refinanciar la totalidad de la deuda, ha finalizado con éxito con la firma, el 2 de agosto de 2022, de un contrato de novación de la deuda bancaria existente entre la Sociedad Dominante y las entidades financieras Caixabank, S.A. y Banca March, S.A., mismas entidades acreditantes de la financiación anterior, por un importe de 87.225 miles de euros, estableciéndose un vencimiento "tipo balloon" del 95% el 22 de junio de 2027 (véase Nota 12.1).

La finalización con éxito del proceso de refinanciación, que ha solventado la situación de fondo de maniobra negativo, así como la generación de flujos de caja positivos en los próximos 12 meses y las buenas perspectivas del negocio en los ejercicios siguientes, ha reducido de manera relevante el riesgo de liquidez en el presente ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo refleja un fondo de maniobra de 15.515 miles de euros.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los pasivos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2022:

Ejercicio 2022:

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	69	691	85.204	85.964
Otros pasivos no corrientes - Fianzas	-	-	-	1.614	1.614
Acreedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	374	-	-	374
	-	443	691	86.818	87.952

Ejercicio 2021:

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	-	87.514	-	87.514
Otros pasivos no corrientes - Fianzas	-	-	-	1.611	1.611
Otros pasivos corrientes - Proveedores de inmovilizado	-	80	-	-	80
Acreedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	113	-	-	113
	-	193	87.514	1.611	89.318

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2020 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad Dominante, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véase Nota 1) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir, se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista, tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2022 se cumplen todos los requisitos.

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

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

Provisiones no corrientes y corrientes

Al 31 de diciembre de 2022 los saldos de estos epígrafes, así como el movimiento habido durante el ejercicio 2022 son los siguientes:

	Miles de Euros		
	Saldo al 31/12/2021	Aplicaciones a su finalidad	Saldo al 31/12/2022
Provisiones no corrientes	157	(157)	-

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, se ha reconocido un ingreso de 157 miles de euros por la reversión asociada al earn-out registrado a raíz de la transacción de venta que tuvo lugar en

2017 del negocio relacionado con la comercialización de combustibles y carburantes en estaciones de servicio. Dicho earn-out estaba asociado a contingencias derivadas de la terminación de ciertos contratos de trabajo, que a la fecha de cierre del ejercicio han quedado resueltas no suponiendo finalmente desembolsos para el Grupo.

21. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, no han acontecido hechos adicionales a los anteriores que deban ser mencionados en esta memoria consolidada.



Anexo I

Sociedades dependientes

A continuación, se presentan datos sobre las sociedades dependientes de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2022 y del 2021:

Ejercicio 2022:

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación efectivo	% Derechos de Voto Controlados	Miles de Euros			
					Datos de la Entidad Participada (c)			
					Activos	Pasivos	Patrimonio Neto	Beneficio / (Pérdida) del Ejercicio
Corporación Mercantil, S.A.U. (a)	Madrid	Sociedad de cartera	100%	100%	2.754	68	2.680	(1.268)
Thinkproject Iberia, S.L. (b)	Madrid	Tecnología	49%	49%	1.996	1.238	758	540
ProjectCenter, LLC. (b)	Madrid	Tecnología	49%	49%	233	175	58	23

(a) Sociedad consolidada por integración global.

(b) Sociedad consolidada por puesta en equivalencia.

(c) Datos no auditados.

Ejercicio 2021:

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

(a) Sociedad consolidada por integración global.

(b) Sociedad consolidada por puesta en equivalencia.

(c) Datos no auditados.

Anexo II

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 Dominante derivada de su condición de SOCIMI de acuerdo a la Ley 11/2009, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal:

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

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

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

	Miles de Euros				
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2019	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022
Reserva legal	-	-	-	-	-
Otras reservas	41.128	817	1.116	-	880
Remanente / Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-	-	(7.840)	(3)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-	2.075	(22)	(20)	23
	41.128	2.892	1.094	(7.860)	903

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

	Fecha de aprobación Junta General de Accionistas	Procedente de rentas sujetas al tipo del 0% (miles de euros)	Procedente de rentas sujetas al tipo del 15% (miles de 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	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	05/05/2020	4.466	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2020	-	-	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2021	10/05/2022	3.520	-	-

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

No es de aplicación.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

Con fecha 4 de abril de 2019, se acuerda y aprueba en Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2018 por importe bruto de 3.511 miles de euros. Asimismo, con fecha 5 de mayo de 2020, se acuerda en Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2019 por importe bruto de 4.466 miles de euros. Con fecha 10 de mayo de 2022, se acuerda en Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2021 por importe bruto de 3.520 miles de euros.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

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

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

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

Inmueble y localización	Valor neto contable en Torimbia SOCIMI, S.A.
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	17.365
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	26.961
Local comercial planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	1.329
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	3.958
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	25.675
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	29.868
Total	105.156

El valor de mercado de las tasaciones realizadas por terceros independientes en julio de 2022 asciende a 168 millones de euros (163 millones de euros en el ejercicio 2021) (véase Nota 6).

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

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

No es de aplicación.

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

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. El gravamen correspondiente al resultado del ejercicio 2021 ha sido devengado y liquidado en el ejercicio 2022 por un importe de 132 miles de euros que han sido registrados como impuestos sobre beneficios.

Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2022

Evolución y situación del Grupo

La gestión del ejercicio 2022 se ha caracterizado por intentar incrementar los ingresos basados en el arrendamiento del patrimonio en los activos inmobiliarios del Grupo, manteniendo arrendados en casi su totalidad todos los inmuebles a fecha de 31 de diciembre de 2022 e incrementándolos por encima del nivel de ejercicios anteriores a la pandemia del Covid-19.

Es previsible que a medio plazo tanto el sector hotelero como de oficinas, que componen en su gran mayoría la cartera de inmuebles del Grupo, evolucionen positivamente.

Principales riesgos del negocio

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

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

Riesgo de mercado

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

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

Adicionalmente, las tasaciones de las inversiones inmobiliarias del Grupo han puesto de manifiesto un incremento en el valor razonable de las mismas (167.612 miles de euros en el ejercicio 2022 frente a 162.812 miles de euros en el ejercicio 2021) tras los efectos negativos de la pandemia.

Al 31 de diciembre de 2022, la ocupación media de la cartera de activos es del 98%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 5 años.

Derivado del efecto de la pandemia, las operaciones del Grupo se vieron fuertemente impactadas durante el ejercicio 2020, y en menor medida en el ejercicio 2021, 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. El Grupo alcanzó acuerdos individualizados con algunos de estos arrendatarios a través de bonificaciones y sistemas de diferimiento en el pago de rentas. El efecto de dichas bonificaciones provocó una caída en el importe neto de la cifra de negocios y en los resultados del Grupo en los ejercicios 2020 y 2021.

En el ejercicio 2022 ya ha habido una recuperación que ha llevado al incremento de la cifra de negocios, los flujos de explotación y los resultados del Grupo durante el 2022. Asimismo, en el ejercicio 2022 no se han otorgado nuevas bonificaciones o medidas comerciales asociadas al impacto del Covid-19 adicionales a las implementadas en los ejercicios 2020 y 2021 para los inquilinos de los activos.

Por otro lado, con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia, unilateralmente, decide invadir Ucrania y se inicia así un conflicto bélico con consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. Si bien el Grupo no mantiene actividad alguna en los países donde se concentra el conflicto bélico, ni las operaciones del mismo se han visto impactadas de forma relevante, el Grupo monitoriza de forma constante la evolución del mismo, fundamentalmente por su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera el Grupo.

Los Administradores del Grupo mantienen una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Riesgo de crédito

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

Al 31 de diciembre de 2022 la concentración máxima de riesgo en un cliente es del 34,77% de los ingresos por arrendamiento y todos los contratos contemplan el pago anticipado de la renta del mes corriente.

La Sociedad Dominante ha evaluado el deterioro y riesgo de crédito, teniendo en consideración la naturaleza de su cartera de inquilinos, las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, ha concluido que el riesgo de crédito de sus clientes (fallidos) es bajo. El deterioro de las cuentas a cobrar de la Sociedad Dominante no es significativo.

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

El movimiento producido en el deterioro de créditos en el ejercicio 2022 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022

	Deterioro Acumulado al 31/12/2021	Deterioro (Neto Reversiones) Reconocido en el Ejercicio	Bajas	Deterioro Acumulado al 31/12/2022
Deudores comerciales	542	-	(156)	386

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	(20)	-	542

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 2021		Ejercicio 2022	
	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro
Importe no vencido	68	-	395	-
Importe vencido impagado:				
Menos de 90 días	129	-	72	-
Entre 90 y 180 días	-	-	-	-
Entre 180 y 360 días	-	-	-	-
Más de 360 días	542	(542)	386	(386)
	739	(542)	853	(386)

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 31 de diciembre de 2022:

Ejercicio 2022:

	Miles de euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 mese	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	Total
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	459	459
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	72	-	395	1.068	1.535
Fianzas y depósitos	-	-	1	1.355	1.356
Otros activos financieros corrientes	40	-	-	-	40
Derivados	293	288	250	2.616	3.447
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13.601	-	-	-	13.601
	14.006	288	646	5.498	20.438

Ejercicio 2021:

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

Riesgo de tipo de interés

El Grupo está expuesto, en relación con su tesorería y activos líquidos equivalentes, así como con su deuda financiera, a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto adverso en sus resultados y flujos de caja, por lo que con fecha 2 de agosto de 2022, en el marco de la operación de refinanciación la Sociedad Dominante procedió a firmar con las entidades bancarias Caixabank y Banca March sendos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés por importes de 32.660 y 23.753 miles de euros de importe

nacional contratado respectivamente. A 31 de diciembre de 2022, el porcentaje de deuda cuyo tipo de interés está cubierto por los instrumentos financieros referidos es del 65%.

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad Dominante 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 Dominante contrató en el mes de diciembre de 2017 con las entidades bancarias Banca March y Caixabank instrumentos financieros derivados opciones CAP de tipo de interés, por importes de 32.000.000 y 44.000.000 euros de valor nominal respectivamente, para cubrir el contrato de financiación. Dichos derivados han vencido el 22 de diciembre de 2022.

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de liquidez

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

En este sentido, los administradores y la Dirección del Grupo están llevando a cabo un seguimiento de la posición de tesorería y han puesto en marcha planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, entre los que se encuentran la reducción de costes de estructura y la revisión de los planes de inversión, priorizando la ejecución de inversiones en los activos ya iniciados que cuenten con contratos de arrendamiento establecidos. Asimismo, el Grupo presenta en su estado de situación financiera consolidado efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 13.601 miles euros y los cobros de las rentas por los contratos de arrendamiento se han ido produciendo con normalidad durante el ejercicio 2022.

Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo presentaba un fondo de maniobra negativo por importe de alrededor de 79 millones de euros, como consecuencia, principalmente, del vencimiento a corto plazo (22 de diciembre de 2022) del préstamo sindicado que mantenía la Sociedad Dominante con las entidades Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. por importe de 87.147 miles de euros suscrito en 2017.

El proceso de negociación con las entidades financieras, que tenía como objetivo refinanciar la totalidad de la deuda, ha finalizado con éxito con la firma, el 2 de agosto de 2022, de un contrato de novación de la deuda bancaria existente entre la Sociedad Dominante y las entidades financieras Caixabank, S.A. y Banca March, S.A., mismas entidades acreditantes de la financiación anterior, por un importe de 87.225 miles de euros, estableciéndose un vencimiento "tipo balloon" del 95% el 22 de junio de 2027.

La finalización con éxito del proceso de refinanciación, que ha solventado la situación de fondo de maniobra negativo, así como la generación de flujos de caja positivos en los próximos 12 meses y las buenas perspectivas del negocio en los ejercicios siguientes, ha reducido de manera relevante el riesgo de liquidez en el presente ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo refleja un fondo de maniobra de 15.515 miles de euros.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los pasivos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2022:

Ejercicio 2022:

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	69	691	85.204	85.964
Otros pasivos no corrientes - Fianzas	-	-	-	1.614	1.614
Acreedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	374	-	-	374
	-	443	691	86.818	87.952

Ejercicio 2021:

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	-	87.514	-	87.514
Otros pasivos no corrientes - Fianzas	-	-	-	1.611	1.611
Otros pasivos corrientes - Proveedores de inmovilizado	-	80	-	-	80
Acreedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	113	-	-	113
	-	193	87.514	1.611	89.318

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2020 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad Dominante, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir, se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista, tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2022 se cumplen todos los requisitos.

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

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

Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, no se han producido hechos posteriores dignos de mención.

Instrumentos financieros

La Sociedad Dominante con fecha 2 de agosto de 2022 ha contratado con cada entidad financiadora sendos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés de importes 32.660 y 23.753 miles de euros de valor notional, respectivamente.

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

Investigación y Desarrollo

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

Acciones propias

El Grupo posee al 31 de diciembre de 2022 participaciones propias por un importe de 6.932 miles de euros, como consecuencia de la autocartera que poseen la Sociedad Dominante y Corporación Mercantil, S.A. según el detalle el siguiente:

Participaciones en la Sociedad Dominante	Nº de Participaciones	Miles de Euros	
		Valor Nominal	Importe
Torimbía Socimi, S.A.	199.033	597	5.616
Corporación Mercantil, S.A.U.	46.584	140	1.316
	245.617	737	6.932

El movimiento experimentado por las acciones en autocartera de Torimbía Socimi, S.A. durante el ejercicio 2022 es el siguiente:

	Nº acciones	Miles de euros
Saldo a 1 de enero de 2021 (Acciones de Torimbía Socimi, S.A.)	199.103	5.619
Ventas	(817)	(23)
Compras	1.547	43
Saldo a 1 de enero de 2022 (Acciones de Torimbía Socimi, S.A.)	199.833	5.639
Ventas	(1.770)	(50)
Compras	970	27
Saldo al 31 de diciembre de 2022	199.033	5.616

Las acciones en autocartera de Corporación Mercantil, S.A.U. no han sufrido modificaciones durante el ejercicio 2022 ni durante el ejercicio 2021.

Con fecha 25 de junio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un contrato de liquidez con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (Proveedor de Liquidez). En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad Dominante mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad Dominante en el BME Growth de conformidad con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, del 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y SOCIMIs a través del BME Growth (en adelante, "Circular del BME Growth 7/2017") y su normativa de desarrollo. El número de acciones de la autocartera puestas a disposición del Proveedor de Liquidez fue de 5.475. A 31 de diciembre de 2022 el proveedor de liquidez no tenía ninguna acción a su disposición.

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

Las operaciones con acciones propias realizadas durante el ejercicio 2021 han generado una pérdida en el ejercicio de 0,197 miles de euros que se han registrado directamente en patrimonio neto (0,493 miles de euros en el ejercicio 2021).

Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

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

	Miles de Euros
Resultado del ejercicio:	14.552
Distribución:	
Otras reservas	1.381
Dividendo	13.171

Información sobre medio ambiente

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

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

Período medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y 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.

	31/12/2021	31/12/2022
Periodo medio de pago a proveedores	9	8
	Miles de euros	
Total pagos realizados	1.929	2.286
Total pagos pendientes	113	107

Conforme a la Resolución del ICAC, 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 en cada ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en la partida "Acreedores comerciales" del pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado y con independencia de cualquier financiación por el cobro anticipado de la empresa proveedora.

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.

A continuación, se detalle el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido.

	31/12/2022
Volumen monetario (miles de euros)	1.233
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	73%
Número de facturas	789
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	85%

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

Información sobre personal

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

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, Torimbía Socimi, S.A. no tiene obligación de elaborar el estado de la "Información no financiera y de diversidad" que contempla la mencionada Ley.

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

Las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, Torimbia Socimi, S.A., en su sesión celebrada el 14 de marzo de 2023 con vistas a su verificación por los auditores, y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas, habiendo visado todas las hojas el secretario en señal de identificación.

D. Javier Fernández-Ordás Abarca
Presidente

D. Manuel Zurita de la Fuente
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 del Consejo no consejero