



Madrid, 18 de marzo de 2022

Almagro Capital SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, por medio de la presente publica:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

La Sociedad hace públicos los siguientes documentos financieros:

- **Almagro Capital SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes**
 - Informe de Auditoría independiente correspondiente a las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021.
 - Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado, ambos correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021.

- **Almagro Capital SOCIMI, S.A.**
 - Informe de Auditoría independiente correspondiente a las Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021.
 - Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión, ambos correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021.

- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado, adaptado a los últimos cambios en la Sociedad.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen al respecto.

Almagro Capital SOCIMI, S.A.

Don Juan Romani Sancho

Secretario no consejero

Almagro Capital SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2021

Informe de gestión consolidado



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Almagro Capital SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Almagro Capital SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, 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 a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

Tal y como se indica en la nota 7 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, las inversiones inmobiliarias constituyen un 79% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 2.e.1), aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2021 una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 18.857.123 euros. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 105.200.869 euros a 31 de diciembre de 2021.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)*, cuya metodología ha sido descrita en la nota 7.d) de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las fechas estimadas de venta de las inversiones inmobiliarias y el valor de salida de las mismas, llegando a una valoración final.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, hemos comprobado la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio.

Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes contratados por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis clave de la valoración mediante diversas reuniones con la dirección y el experto valorador, evaluando la coherencia de las estimaciones.
- Realización de pruebas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.

Hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.a) de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que describen que los administradores de la Sociedad dominante han formulado las cuentas anuales consolidadas de conformidad con las NIIF-UE por primera vez. Siendo de aplicación la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, se ha considerado como fecha de primera aplicación el 1 de enero de 2020 y se han detallado los criterios de transición a la nueva normativa. Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado considerando las NIIF-UE en vigor al 31 de diciembre de 2021. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

Las cifras correspondientes al ejercicio anterior, 2020, y a 1 de enero de 2020, que se incluyen a efectos comparativos en los estados de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, no han sido auditadas.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría 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 Grupo 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.



La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

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.

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.

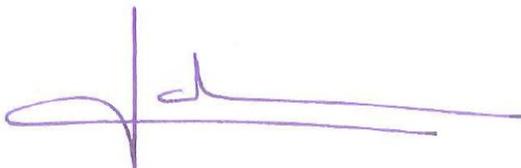
Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos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

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

18 de marzo de 2022



**ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Cuentas anuales Consolidadas al 31 de
diciembre de 2021 e Informe de Gestión
Consolidado del ejercicio 2021**

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a single character or a very short word.

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31-dic.-21	31-dic.-20 (*)	1-ene.-20 (*)
Activo No Corriente		105.552.392	42.990.927	26.867.130
Inmovilizado Intangible		41.312	-	-
Aplicaciones Informáticas	6	41.312	-	-
Inversiones inmobiliarias		105.200.869	42.921.300	26.829.881
Inversiones inmobiliarias	7	104.898.183	42.813.800	26.260.300
Anticipos e inmovilizado en curso	7	302.686	107.500	569.581
Inversiones financieras a largo plazo		310.211	69.627	37.249
Fianzas constituidas a largo plazo	8	142.211	69.627	37.249
Imposiciones a largo plazo	8	168.000	-	-
Activo Corriente		27.678.118	19.231.892	10.383.493
Anticipos a proveedores		167.327	71.119	27.740
Anticipos a proveedores	8	167.327	71.119	27.740
Deudores comerciales y otras ctas por cobrar		42.087	6.962	1.665
Deudores	8	33.930	5.849	195
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9 y 14	8.157	1.113	1.470
Inversiones financieras a corto plazo		753.065	560.073	560.049
Otros activos financieros	8	352.992	210.000	210.000
Imposiciones a corto plazo	8	400.073	350.073	350.049
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		26.715.639	18.593.738	9.794.039
Tesorería	10	26.715.639	18.593.738	9.794.039
TOTAL ACTIVO		133.230.510	62.222.819	37.250.623

(*) No auditado (Ver nota 2)

La memoria (notas 1 a 24, así como Anexo I) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021



BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-dic.-21	31-dic.-20 (*)	1-ene.-20 (*)
Patrimonio Neto		114.802.771	49.816.277	28.744.147
Capital social	11	78.352.654	38.352.654	24.352.654
Prima de emisión	11	13.311.000	3.311.000	1.351.000
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11	6.986.506	3.321.222	1.923.859
Acciones Propias	11	(199.978)	(291.221)	(280.729)
Resultado del del periodo atrib. a la soc. dominante	14	16.352.589	5.122.622	1.397.363
Pasivo No Corriente		13.929.184	10.094.412	6.996.902
Deudas a Largo Plazo		13.929.184	10.094.412	6.996.902
Deuda con entidades de crédito	8	11.137.133	8.413.022	5.749.313
Proveedores de inmovilizado	8	2.666.490	1.627.450	1.212.740
Otros pasivos financieros	8	125.561	53.940	34.849
Pasivo Corriente		4.498.555	2.312.130	1.509.574
Deudas a Corto Plazo		3.008.172	2.018.398	1.235.281
Deudas con entidades de crédito	12	1.965.265	1.373.522	841.967
Proveedores de inmovilizado	12	1.042.907	644.876	393.314
Acreedores comerciales y otras ctas a pagar		1.490.383	293.732	274.293
Proveedores	12	313.047	200	200
Acreedores varios	12	37.973	82.950	80.460
Proveedores empresas vinculadas	12, 18	1.103.459	204.518	189.362
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12, 14	35.904	6.064	4.271
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		133.230.510	62.222.819	37.250.623

(*) No auditado (Ver nota 2)

La memoria (notas 1 a 24, así como Anexo I) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021



CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

	Nota	31-dic.-21	31-dic.-20 (*)
Importe neto de la cifra de negocios		1.223.838	535.843
Ingresos por arrendamiento	16	1.223.838	534.643
Otros ingresos de explotación	16	-	1.200
Variación en el valor razonable de las invers. inmobiliarias		18.857.123	6.219.342
Gastos de personal		(93.028)	-
Sueldos y salarios	16	(81.220)	-
Cargas sociales	16	(11.808)	-
Otros gastos de explotación		(3.424.729)	(1.519.408)
Servicios exteriores	16	(2.590.082)	(1.155.578)
Tributos	16	(834.647)	(363.830)
Otros resultados		(19.223)	-
Resultados excepcionales	16	(19.223)	-
Resultado de explotación		16.543.981	5.235.777
Resultado Financiero		(191.392)	(113.155)
Ingresos financieros	16	-	31
Gastos financieros	16	(191.392)	(113.186)
Resultado antes de impuestos		16.352.589	5.122.622
Impuesto sobre el beneficio	14		
Resultado consolidado del periodo		16.352.589	5.122.622
Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante		16.352.589	5.122.622
Resultado del periodo atribuido a socios externos		-	-
Resultado básico por acción / Resultado diluido por acción		0,28	0,16

(*) No auditado (Ver nota 2)

La memoria adjunta (notas I a 24), así como Anexo I son parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021.



ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en Euros)

	Nota	31-dic.-21	31-dic.-20 (*)
Resultado Consolidado del Periodo	11	16.352.589	5.122.622
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		(1.457.338)	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		(1.457.338)	-
Transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		14.895.251	5.122.622
Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a la sociedad dominante		14.895.251	5.122.622
Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a socios externos		-	-

(*) No auditado (Ver nota 2)

La memoria adjunta (notas 1 a 24), así como Anexo I son parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021.



**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresado en Euros)**

	Capital (Notas I y II)	Prima de Emisión (Nota II)	Accs.y part. en P° propias (Nota II)	Ganancias acumuladas y Otras reservas	Rdo.del ejercicio	TOTAL
SALDO I DE ENERO DE 2020 (*)	24.352.654	1.351.000	(280.729)	1.923.859	1.397.363	28.744.147
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	5.122.622	5.122.622
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	5.122.622	5.122.622
Distribución del resultado	-	-	-	1.397.363	(1.397.363)	-
Otras variaciones en el patrimonio neto	14.000.000	1.960.000	(10.492)	-	-	15.949.508
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	14.000.000	1.960.000	(10.492)	1.397.363	(1.397.363)	15.949.508
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (*)	38.352.654	3.311.000	(291.221)	3.321.222	5.122.622	49.816.277
SALDO I DE ENERO DE 2021 (*)	38.352.654	3.311.000	(291.221)	3.321.222	5.122.622	49.816.277
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	16.352.589	16.352.589
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	16.352.589	16.352.589
Distribución del resultado	-	-	-	5.122.622	(5.122.622)	-
Otras variaciones en el patrimonio neto	40.000.000	10.000.000	91.243	(1.457.338)	-	48.633.905
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	40.000.000	10.000.000	91.243	3.665.284	(5.122.622)	48.633.905
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (*)	78.352.654	13.311.000	(199.978)	6.986.506	16.352.589	114.802.771

(*) No auditado (Ver nota 2)

La memoria adjunta (notas I a 24), así como Anexo I son parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021.



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en Euros)

Estado de Flujos de Efectivo	Nota	01-ene-21 a 31-dic-21	01-ene-20 a 31/12/2020 (*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(4.043.104)	(472.996)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos (+/-)		16.352.589	5.122.622
2. Ajustes del resultado		(18.665.731)	(6.106.187)
a) Variación en el V. Razonable de Inversiones Inmobiliarias (+/-)	7	(18.857.123)	(6.219.342)
g) Ingresos financieros (-)	16	-	(31)
h) Gastos financieros (+)	16	191.392	113.186
3. Cambios en el capital corriente		(1.538.569)	623.724
a) Anticipos a proveedores (+/-)		(96.208)	(43.379)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(35.125)	(5.297)
c) Otros activos y pasivos corrientes		1.123.978	251.537
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(3.569.291)	19.439
e) Otros activos y pasivos no corrientes		1.038.077	401.423
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	16	(191.392)	(113.155)
a) Pagos de intereses (-)		(191.392)	(113.186)
b) Cobros de intereses (+)		-	31
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		(41.242.093)	(9.872.077)
6. Pagos por inversiones (-)		(41.562.093)	(9.872.077)
c) Inmovilizado Intangible		(41.312)	
d) Inversiones inmobiliarias	7	(41.159.789)	(9.872.077)
e) Otros activos financieros	8	(360.992)	
7. Cobros por desinversiones (+)		320.000	-
d) Inversiones inmobiliarias	7	320.000	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION		53.407.097	19.144.772
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		50.091.243	15.949.508
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	11	50.000.000	15.960.000
c) Adquisición neta de instrumentos de patrimonio propios (+)/(-)	11	91.243	(10.492)
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		3.315.854	3.195.264
a) Emisión		5.123.261	4.115.000
1. Deudas con entidades de crédito (+)	12	5.123.261	4.115.000
2. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	12,19	-	-
b) Devolución y amortización		(1.807.407)	(919.736)
1. Deudas con entidades de crédito (-)	12	(1.807.407)	(919.736)
D) AUMENTO/DISMIN. NETA DEL EFECTIVO O EQUIV. (A)+B)+C)		8.121.900	8.799.699
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		18.593.738	9.794.039
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	26.715.639	18.593.738

(*) No auditado (Ver nota 2)

La memoria adjunta (notas 1 a 24), así como Anexo I son parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021.



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)**I. Información general sobre el Grupo****I.1. Presentación del Grupo**

Almagro Capital SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante, la Sociedad o Almagro) y Sociedades Dependientes (en adelante el Grupo o Grupo Almagro) constituyen un grupo de empresas cuyo objeto es la realización de actividades inmobiliarias, de acuerdo con el CNAE 6820. Con carácter particular, el Grupo está centrado en la adquisición de viviendas de personas de edad avanzada, para su posterior arrendamiento a los vendedores con carácter vitalicio.

La Sociedad dominante se constituyó en Madrid el día 20 de junio de 2017 como sociedad limitada y con un capital de 3.000 Euros. Tiene su domicilio social y fiscal en Paseo de la Castellana nº 123 9º, de Madrid. Su identificación en el Registro Mercantil de Madrid es Tomo 36067, Folio 125, Hoja M-648129.

Con fecha 18 de julio de 2017 la junta general de accionistas de la Sociedad dominante adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI.

Con fecha 5 de diciembre de 2017 se acordó una ampliación de capital en la Sociedad dominante mediante aportaciones dinerarias, siendo el capital resultante 3.713.000 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 3.916, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 126, Sección 8, Hoja M-648129.

Con fecha 19 de febrero de 2018, se acordó en junta universal de accionistas de la Sociedad dominante una segunda ampliación de capital. Dicha ampliación se formalizó a fecha 30 de julio de 2018, siendo el capital resultante 9.339.500 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.988, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

Adicionalmente, el 30 de julio de 2018, se acordó una ampliación de capital no dineraria por importe de 13.154 euros, siendo el capital resultante de 9.352.654 euros, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.000 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.989, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

El día 12 de noviembre de 2018 se acordó el cambio de denominación social de Almagro Capital S.L. a Almagro Capital SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público el 14 de noviembre de 2018, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Carlos Pérez Ramos bajo el número 2.744 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de diciembre de 2018, Tomo 36.067, Folio 131, en la hoja M-648129, inscripción 8ª.

El día 16 de enero de 2019 la Sociedad dominante comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") en la actualidad BME Growth, cumpliendo con todos los requisitos mencionados en los artículos 4 y 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

En la Junta General Extraordinaria de la Sociedad dominante del día 26 de marzo de 2019 se aprobó el cese de D. Luis Felipe de los Ríos Lorenzo y D. José Alberto Nistal Hernansaiz como miembros del Consejo de Administración, y al mismo tiempo se aprobó el nombramiento de D. Eduardo Héctor Minardi y D. José María Martín Gavín como nuevos miembros del consejo de administración.

Adicionalmente, el 1 de agosto de 2019, se cerró en la Sociedad dominante una tercera ampliación de capital dineraria por importe de 16.350.000 euros, siendo el capital resultante de 24.352.654 euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.350.000 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 2.017, inscrita el 9 de septiembre de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.483, Folio 10, Sección 8, Hoja M-648129.

Con fecha 9 de junio de 2021, la Sociedad dominante constituyó la sociedad Almagro Barrio de Salamanca, S.L. (en adelante ABS) y suscribió el 100% de sus acciones mediante la aportación no dineraria de un inmueble de su propiedad ubicado en la c/Ayala 84 de Madrid. El capital social quedó representado por 200.000 acciones de un euro de valor nominal, con una prima de asunción de un euro por título. La sociedad dependiente tiene como objeto la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Con fecha 11 de octubre de 2021, D. Eduardo Héctor Minardi comunicó su dimisión como consejero independiente.

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

Con fecha 13 de octubre de 2021, ALIGRUPO BUSINESS OPPORTUNITIES, S.L. (representada por D. Daniel Torregrosa Serra) comunico su dimisión como consejero dominical y nombramiento por cooptación de D. Rafael Canales Abaitua como nuevo consejero dominical en representación de la entidad ONCHENA, S.L.

Con fecha 27 de julio de 2021, ABS solicitó su acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI.

Por lo mencionado en el párrafo anterior, la Sociedad dominante no formaba parte de un grupo de sociedades en los términos establecidos en el art.42 del Código de Comercio con anterioridad al 9 de junio de 2021.

A continuación se detallan las sociedades dependientes que, junto con la Sociedad dominante, forman el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2021.

Sociedad	Domicilio	Actividad	% particip. Directo	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Almagro Barrio de Salamanca S.L.	Paseo de la Castellana 123	*	100%	n.a.	Integración Global	Euro

(*) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento

La sociedad dependiente tiene el mismo ejercicio económico que la Sociedad dominante.

Debido a la naturaleza de su actividad, el Grupo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

La moneda funcional del Grupo es el euro por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que operan las sociedades del Grupo.

1.2. Régimen SOCIMI

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social.

Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

- a. Deberán disponer del 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
- b. Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones.
- c. Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado.

Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o Sistema Multilateral de Negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución del resultado.

La Sociedad dominante deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

- a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/ 2009.
- 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 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán 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.
- 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.

5. Obligación de Información.

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus Cuentas Anuales Consolidadas la información establecida en el artículo 11 de la Ley 11/2009.

6. Capital mínimo.

El Capital Social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la 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 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 socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% de 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.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

El incumplimiento de alguna de las condiciones o de alguno de los requisitos anteriores supondrá que el Grupo 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, el Grupo estará obligado 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.

A 31 de diciembre de 2021, y a fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante consideran que ésta y su sociedad dependiente cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

- a) Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

Las presentes cuentas anuales consolidadas son las primeras que Almagro Capital SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (juntas, el Grupo) presentan bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y han sido formuladas de acuerdo con la NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera". Asimismo, las presentes cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables del Grupo y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación, establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Las presentes cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad dominante, según lo requerido por La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Estas cuentas anuales consolidadas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité de interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

La preparación de estas cuentas anuales consolidadas con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad dominante del ejercicio 2020 fueron formuladas el 24 de Marzo de 2021 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de accionistas con fecha 28 de mayo de 2021.

Las cifras contenidas en las cuentas anuales consolidadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

A lo largo de la memoria se desglosan cifras comparativas que no han sido auditadas.

Las presentes cuentas anuales consolidadas se han formulado bajo el enfoque de coste histórico, modificado por los criterios de registro de las inversiones inmobiliarias valoradas a valor razonable y los activos financieros valorados a valor razonable.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 16 de marzo de 2022 y se espera que sean aprobadas por los socios sin modificación.

b) Uso de estimaciones

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivas. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

Los Administradores de la Sociedad dominante realizan una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes, y determinan el valor de un inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

La mejor evidencia del valor razonable son los precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares. Cuando tal información no se encuentra disponible, los administradores consideran información de una serie de recursos que incluyen:

- 1) precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares pero de naturaleza diferente o precios recientes de inmuebles similares en mercados menos activos, ajustados para reflejar esas diferencias
- 2) proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones fiables de flujos futuros de efectivo, y
- 3) proyecciones de renta capitalizada basadas en rentas del mercado netas estimadas de un inmueble, y un tipo de capitalización derivado de un análisis de evidencia del mercado.

De cara a la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas, los Administradores han solicitado valoraciones realizadas por expertos independientes de todos los inmuebles (Nota 6) de cara a reflejar el valor de mercado de estos a dicha fecha.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de julio de 2017 - "Red Book. El "valor de mercado" de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes.

Impuesto sobre las ganancias

El Grupo está acogido al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos el Grupo está sometido a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

c) Transición de información financiera consolidada a NIIF-UE

Debido a que la Sociedad dominante no era matriz de ningún grupo a 31 de diciembre de 2020, a efectos comparativos se ha presentado la información relativa a las cuentas anuales individuales de la Sociedad dominante (preparadas bajo Plan General Contable, "PGC") homogenizada con los que se describen a continuación.

La conciliación del balance y cuenta de resultados de la Sociedad dominante al 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

	PGC		NIIF-UE
ACTIVO	31-dic.-20	Ajustes	31-dic.-20
Activo No Corriente	32.596.525	10.394.402	42.990.927
Inversiones inmobiliarias	32.526.898	10.394.402	42.921.300
Inversiones financieras a largo plazo	69.627	-	69.627
Fianzas constituidas a largo plazo	69.627	-	69.627
Activo Corriente	19.231.892	-	19.231.892
Anticipos a proveedores	71.119	-	71.119
Anticipos a proveedores	71.119	-	71.119
Deudores comerciales y otras cuentas por cobras	6.962	-	6.962
Deudores	5.849	-	5.849
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.113	-	1.113



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

Inversiones financieras a corto plazo	560.073	-	560.073
Otros activos financieros	210.000	-	210.000
Imposiciones a corto plazo	350.073	-	350.073
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	18.593.738	-	18.593.738
Tesorería	18.593.738	-	18.593.738
TOTAL ACTIVO	51.828.417	10.394.402	62.222.819

	PGC		NIIF-UE
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31-dic.-20	Ajustes	31-dic.-20
Patrimonio Neto	39.053.474	10.762.804	49.816.277
Capital social	38.352.654	-	38.352.654
Prima de emisión	3.311.000	-	3.311.000
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(1.266.520)	4.587.742	3.321.221
Acciones Propias	(291.221)	-	(291.221)
Resultado del ejercicio	(1.052.439)	6.175.062	5.122.622
Pasivo No Corriente	10.462.813	(368.401)	10.094.412
Deudas a Largo Plazo	10.094.412	-	10.094.412
Deuda con entidades de crédito	8.413.022	-	8.413.022
Proveedores de inmovilizado	1.627.450	-	1.627.450
Otros pasivos financieros	53.940	-	53.940
Periodificaciones	368.401	(368.401)	-
Periodificaciones a largo plazo	368.401	(368.401)	-
Pasivo Corriente	2.312.130	-	2.312.130
Deudas a Corto Plazo	2.018.398	-	2.018.398
Deuda con entidades de crédito	1.373.522	-	1.373.522
Proveedores de inmovilizado	644.876	-	644.876
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	293.732	-	293.732
Proveedores	200	-	200
Acreedores varios	82.950	-	82.950
Proveedores empresas del grupo	204.518	-	204.518
Otras deudas con las Administraciones Públicas	6.064	-	6.064
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	51.828.417	10.394.402	62.222.819

	PGC		NIIF-UE
CUENTA DE RESULTADOS	31-dic.-20	Ajustes	31-dic.-20
Importe neto de la cifra de negocios	689.707	(153.864)	535.843
Ingresos por arrendamiento	688.507	(153.864)	534.643
Otros ingresos de explotación	1.200	-	1.200
Otros gastos de explotación	(1.519.408)	-	(1.519.408)
Servicios exteriores	(1.155.578)	-	(1.155.578)
Tributos	(363.830)	-	(363.830)
Variac. en el valor razonable de las invers. Inmob.	-	6.219.342	6.219.342
Amortización del inmovilizado	(109.584)	109.584	-
Resultado de explotación	(939.285)	6.175.062	5.235.777



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

Resultado Financiero	(113.155)	-	(113.155)
Ingresos financieros	31	-	31
Gastos financieros	(113.186)	-	(113.186)
Resultado antes de impuestos	(1.052.440)	6.175.062	5.122.622
Impuesto sobre el beneficio	-	-	-
Resultado del ejercicio	(1.052.440)	6.175.062	5.122.622

Los ajustes realizados en "Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias" y "Amortización del inmovilizado" se deben a la aplicación del método de valor razonable para valorar a estos activos según lo previsto en la NIC 40, como mencionado anteriormente.

La conciliación del balance de la Sociedad dominante al 1 de enero de 2020 es como sigue:

ACTIVO	PGC 01-ene.-20	Ajustes	NIFF - UE 01-ene.-20
Activo No Corriente	22.678.189	4.188.942	26.867.130
Inversiones inmobiliarias	22.640.940	4.188.942	26.829.881
Valor razonable inversiones inmobiliarias	-	26.260.300	26.260.300
Terrenos	17.795.171	(17.795.171)	-
Construcciones (Coste)	4.345.693	(4.345.693)	-
Construcciones (Amortización Acumulada)	(69.506)	69.506	-
Total construcciones	4.276.187	(4.276.187)	-
Construcciones en curso	569.581	-	569.581
Inversiones financieras a largo plazo	37.249	-	37.249
Fianzas constituidas a largo plazo	37.249	-	37.249
Activo Corriente	10.383.493	-	10.383.493
Anticipos a proveedores	27.740	-	27.740
Anticipos a proveedores	27.740	-	27.740
Deudores	1.665	-	1.665
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	195	-	195
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.470	-	1.470
Inversiones financieras a corto plazo	560.049	-	560.049
Otros activos financieros	210.000	-	210.000
Imposiciones a corto plazo	350.049	-	350.049
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.794.039	-	9.794.039
Tesorería	9.794.039	-	9.794.039
TOTAL ACTIVO	33.061.681	4.188.942	37.250.623

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	PGC 01-ene.-20	Ajustes	NIFF - UE 01-ene.-20
Patrimonio Neto	24.156.405	4.587.742	28.744.147
Capital social	24.352.654	-	24.352.654
Prima de emisión	1.351.000	-	1.351.000
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(461.282)	2.385.141	1.923.859
Acciones o Participaciones Propias	(280.729)	-	(280.729)
Resultado del ejercicio	(805.238)	2.202.601	1.397.363



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

Pasivo No Corriente	7.395.702	(398.800)	6.996.902
Deudas a Largo Plazo	6.996.902	-	6.996.902
Deuda con entidades de crédito	5.749.313	-	5.749.313
Proveedores de inmovilizado	1.212.740	-	1.212.740
Fianzas recibidas	34.849	-	34.849
Periodificaciones	398.800	(398.800)	-
Periodificaciones a largo plazo	398.800	(398.800)	-
Pasivo Corriente	1.509.574	-	1.509.574
Deudas a Corto Plazo	1.235.281	-	1.235.281
Deuda con entidades de crédito	841.967	-	841.967
Proveedores de inmovilizado	393.314	-	393.314
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	274.293	-	274.293
Proveedores	200	-	200
Acreedores varios	80.460	-	80.460
Proveedores empresas del grupo	189.362	-	189.362
Otras deudas con las administraciones públicas	4.271	-	4.271
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	33.061.681	4.188.942	37.250.623

Los ajustes realizados en "Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias" y "Amortización del inmovilizado" se deben a la aplicación del método de valor razonable para valorar a estos activos según lo previsto en la NIC 40, como mencionado anteriormente.

La transición a las NIIF-UE no tiene un impacto sobre el Estado de flujos de efectivo. La práctica totalidad de las diferencias se incluyen dentro de los flujos de efectivo de las actividades de explotación como ajustes al resultado y se corresponde con los impactos de la valoración de inversiones inmobiliarias a valor razonable.

Los ajustes se corresponden con lo explicado anteriormente para la conciliación de la cuenta de resultados consolidada.

d) Normas, modificaciones e interpretaciones

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2021:

- NIIF 9 (Modificación), IAS 39 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIIF 4 (Modificación) y NIIF 16 (Modificación) "Reforma de los tipos de interés de referencia: Fase 2".
- NIIF 4 (Modificación) "Prórroga de la exención temporal de aplicación de la NIIF 9".
- NIIF 16 (Modificación) "Reducciones del alquiler relacionadas con la COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021".

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación:

- NIC 16 (Modificación) - "Inmovilizado material: importes percibidos antes del uso previsto".
- NIC 37 (Modificación) - "Contratos de carácter oneroso: costes del cumplimiento de un contrato".
- NIIF 3 (Modificación) - "Referencia al Marco conceptual".
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020: Las modificaciones afectan a NIIF 1, NIIF 9 y NIC 41 y aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2022.
 - NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF".



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

- NIIF 9 "Instrumentos financieros".
- NIC 41 "Agricultura".
- NIIF 17 "Contratos de seguros".

El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las modificaciones expuestas anteriormente, ya que no tendría un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Normas, interpretaciones y modificaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea:

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee han publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que no pueden adoptarse anticipadamente o que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".
- NIC 1 (Modificación) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes".
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables".
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables".
- NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción".
- NIIF 17 (Modificación) "Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 — Información comparativa"

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptadas por la Unión Europea, el Grupo las aplicaría con los efectos correspondientes en sus cuentas anuales consolidadas.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

e) Normas de registro y valoración

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por el Grupo en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas son los siguientes:

e.1) Inversiones inmobiliarias

El Grupo clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posea para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones del Grupo. También calificará así aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio del Grupo. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se calificarán como tales.

Estos activos se presentan a valor razonable a la fecha de cierre de cada ejercicio y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivadas de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

En el coste de aquellos activos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados, antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado, que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor de la inversión inmobiliaria como un componente de la misma la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de resultados separada consolidada en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos de las inversiones inmobiliarias, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio del Grupo y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor de razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La principal metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias, utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

En la nota 6 se incluye información detallada de las yields netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados.

e.2) ArrendamientosCuando el Grupo es el arrendatario

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo en la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por el Grupo.

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se valoran inicialmente sobre una base de valor actual.

Los activos por derecho de uso que cumplen con la definición de inversión inmobiliaria se reconocen de acuerdo a lo establecido en la NIC 40.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor actual neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- Pagos fijos (incluidos los pagos fijos en esencia), menos cualquier incentivo de arrendamiento a cobrar;
- Pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o un tipo, inicialmente valorados con arreglo al índice o tipo en la fecha de comienzo;
- Importes que se espera que abone el Grupo en concepto de garantías del valor residual;
- El precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción, y
- Pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el Grupo de esa opción.

Los pagos por arrendamiento a realizarse bajo opciones de prórroga razonablemente ciertas también se incluyen en la valoración del pasivo.

Los pagos por arrendamiento se descuentan usando el tipo de interés implícito en el arrendamiento si ese tipo puede determinarse fácilmente. Si no puede determinarse fácilmente, se utilizará el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario.

Los pagos por arrendamiento se asignan entre principal y coste financiero. El coste financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento de forma que produzcan un tipo de interés periódico constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Cuando el Grupo es el arrendador

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance consolidado. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)**e.3) Activos financieros**

Reconocimiento inicial y valoración

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican, en su reconocimiento inicial, como valorados posteriormente al coste amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado global y al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de los activos financieros desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros. Con la excepción de las cuentas a cobrar comerciales que no tienen un componente de financiación significativo, el Grupo valora inicialmente los activos financieros a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se valoran a su valor razonable con cambios en resultados, los costes de transacción. Las cuentas a cobrar comerciales que no contienen un componente de financiación significativo se valoran al precio de la transacción.

Para que un activo financiero sea clasificado y valorado al coste amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado global, debe dar lugar a flujos de efectivo que son "únicamente pagos de principal e intereses" sobre el importe de principal pendiente.

El modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se obtendrán del cobro de los flujos de efectivo contractuales, de la venta de los activos financieros o de ambos.

Valoración posterior

A los efectos de su valoración posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- o Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda).
- o Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda).
- o Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado global sin reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas en su enajenación (instrumentos de patrimonio).
- o Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

Esta categoría es la más relevante para el Grupo. El Grupo valora los activos financieros al coste amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- o El activo financiero se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y
- o Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente.

Los activos financieros a coste amortizado se valoran posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, modifica o deteriora.

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por el Grupo, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

Cancelación

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

Si el Grupo no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesto por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)**Intereses recibidos de activos financieros**

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de resultados separada consolidada, utilizando para ello el método del tipo de interés efectivo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Deterioro del valor de los activos financieros

El Grupo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los procedentes de la venta de garantías reales recibidas u otras mejoras crediticias que formen parte integrante de las condiciones contractuales. Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se dota para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce meses. Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

Para las cuentas a cobrar comerciales el Grupo aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. El Grupo reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo.

e.4) Pasivos financieros**Reconocimiento inicial y valoración**

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas a pagar o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas a pagar se netean los costes de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros del Grupo incluyen los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, los préstamos y créditos, incluyendo los descubiertos en cuentas corrientes, y los instrumentos financieros derivados.

Valoración posterior

La valoración de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados:

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de ser recomprados a corto plazo. En esta categoría se incluyen los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que no han sido designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura tal como define la NIIF 9. Los derivados implícitos que se han separado también son clasificados como mantenidos para negociar, a menos que sean designados como instrumentos de cobertura eficaces. Las pérdidas o ganancias de los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en la cuenta de resultados.

Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento solo si cumplen con los criterios establecidos en la NIIF 9.

El Grupo no ha designado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Préstamos y créditos

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

Esta es la categoría más relevante para el Grupo. Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos se valoran al coste amortizado usando el método del tipo de interés efectivo. Las pérdidas y ganancias se reconocen en la cuenta de resultados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

El coste amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costes que sean parte integral del método del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo se incluyen en el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de resultados.

Esta categoría es la que generalmente se aplica a los préstamos y créditos con intereses. Ver Nota 10 para obtener más información.

Cancelación

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de la nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en la cuenta de resultados.

e.5) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos 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.

e.6) Impuestos corrientes y diferidos

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos. Tal y como se indica en la Nota 1, la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes aplican el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0% sobre el resultado distribuido a los accionistas y del 15% sobre los beneficios no distribuidos. No obstante, cuando los dividendos que la Sociedad dominante distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, Almagro 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 accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por Almagro en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que el Grupo puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos, siempre y cuando el régimen SOCIMI lo permita.

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

e.7) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el estado de situación financiera consolidado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación del Grupo, el cual es inferior al año, y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

e.8) Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo, que desarrolla actividades en las que se obtienen ingresos y se incurre en gastos, cuyo resultado de explotación es objeto de revisión, discusión y evaluación de forma regular por la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos a un segmento de negocio o que afectan al Grupo en general, se atribuyen a la matriz, como "Unidad Corporativa".

El Equipo Directivo es el responsable en la toma de decisiones y supervisa por separado los resultados de explotación de sus unidades de negocio con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de los recursos y la evaluación del rendimiento. El rendimiento de los segmentos se evalúa en base al resultado antes de impuestos y se valora de forma consistente con el resultado antes de impuestos de la cuenta de resultados separada consolidada. Sin embargo, los impuestos sobre las ganancias se gestionan a nivel de Grupo y no se asignan a los segmentos operativos.

Los precios de transferencia entre los segmentos operativos son similares a los aplicados en las transacciones con terceros.

Como se menciona en la nota 14, el Grupo ha sido recientemente constituido y se encuentra en una fase incipiente, centrandose su actividad en una tipología homogénea de activos que se encuentran ubicados en la misma área geográfica (Madrid), habiendo considerado que gestiona un único segmento

e.9) Ingresos y gastos

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

Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato, aunque el contrato prevea una renta con crecimientos escalonados.

e.10) Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de Almagro consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos en el futuro.

e.11) Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto consolidado como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de resultados separada consolidada por su venta o cancelación.

Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto consolidado como menos reservas.

e.12) Provisiones y contingencias

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

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando.

Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance consolidado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

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

e.13) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por el Grupo frente a los terceros afectados.

e.14) Cálculo del valor razonable

El Grupo valora los instrumentos financieros, tales como derivados, y los activos no financieros, tales como inversiones inmobiliarias, a su valor razonable a la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas.

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar:

- o En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- o En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos.

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Grupo.

El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

El Grupo utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en las cuentas anuales consolidadas están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- o Nivel 1 - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- o Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.
- o Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en las cuentas anuales consolidadas de forma recurrente, el Grupo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

Los desgloses relacionados con el valor razonable de los instrumentos financieros y de los activos no financieros que se valoran al valor razonable o para los que se desglosa el valor razonable se incluyen en la nota de Inversiones inmobiliarias (ver Nota 6).

e.15) Resultado por acción

Resultado básico por acción

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

Resultado diluido por acción

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

La Sociedad dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas por lo que no se ha calculado el resultado diluido por acción.

f) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

consolidada y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al período finalizado el 31 de diciembre de 2021.

Todos los importes incluidos en las Cuentas Anuales Consolidadas están expresados en euros, salvo que se indique lo contrario.

g) Principios de consolidación

Las principales normas de consolidación y valoración utilizados por el Grupo para la elaboración de sus Cuentas Anuales Consolidadas han sido las siguientes:

1. Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Almagro Capital SOCIMI, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al período finalizado el 31 de diciembre de 2021. El control se considera ostentado por la Sociedad dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto 6) siguiente.
2. Los resultados del período de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
3. Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
4. Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad dominante del Grupo.
5. La participación de los socios minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:
 - El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Socios externos" del estado de situación financiera intermedio consolidado, dentro del epígrafe "Patrimonio Neto".
 - Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "Resultado del ejercicio atribuible a socios externos" de la cuenta de resultados separada intermedia consolidada.
6. Se ha seguido el método de consolidación de Integración Global para consolidar la sociedad del Grupo. De acuerdo con este criterio:
 - Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.
 - La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados separada del ejercicio. A 31 de diciembre de 2021 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

h) Estacionalidad

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al período de terminado el 31 de diciembre de 2021.

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)**3. Distribución de resultados y gestión de capital**

Como se indica en la Nota 1.2, las sociedades del Grupo se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido 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 SOCIMI (la "Ley de SOCIMI"). De acuerdo con dicha Ley, las SOCIMI 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 posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- 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 la Ley de SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha 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 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, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que el Grupo no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.
- 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 con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

Almagro está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuable a los accionistas (ver Nota 9). De acuerdo con lo establecido en la Ley de SOCIMI, los estatutos de la Sociedad dominante no establecen ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la reserva legal.

4. Cálculo del valor razonable

El Grupo utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables. Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1 - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en las Cuentas Anuales Consolidadas de forma recurrente, el Grupo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada período. Los desgloses relacionados con el valor razonable de los instrumentos financieros y de los activos no financieros que se valoran al valor razonable o para los que se desglosa el valor razonable se incluyen en la nota Inversiones inmobiliarias (Nota 6).

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo:

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

31/12/2021		Valoración de valor razonable utilizada			
	Fecha de valoración	Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones Inmobiliarias (Nota 7)	31/12/2021	104.898.183	-	-	104.898.183
Pasivos valorados a valor razonable					
		-	-	-	-

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021.

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo a 31/12/20:

31/12/2020		Valoración de valor razonable utilizada			
	Fecha de valoración	Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones Inmobiliarias (Nota 7)	31/12/2020	42.813.800	-	-	42.813.800
Pasivos valorados a valor razonable					
		-	-	-	-

No hubo traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2020.

A continuación se presenta la jerarquía de valor razonable a la fecha de primera adopción de las NIIF-UE:

01/01/2020		Valoración de valor razonable utilizada			
	Fecha de valoración	Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones Inmobiliarias (Nota 7)	01/01/2020	26.260.300	-	-	26.260.300
Pasivos valorados a valor razonable					
		-	-	-	-



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)
5. Resultado por acción
Resultado básico por acción

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del período atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

	31/12/2021	31/12/2020
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	16.352.589	5.122.622
Nº medio de acciones en circulación (acciones)	58.158.893	31.104.308
Resultado básico por acción	0,28	0,16

Resultado diluido por acción

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del período atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas. La Sociedad dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas, por lo que no se ha calculado el resultado diluido por acción.

6. Inmovilizado Intangible

El inmovilizado intangible reflejado en Balance se corresponde con los costes activados de implantación de un nuevo sistema operativo para la gestión tanto de oportunidades potenciales de inversión como de inversiones inmobiliarias adquiridas y ya contempladas en Balance.

7. Inversiones inmobiliarias

La totalidad del importe de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 se compone inmuebles de naturaleza urbana, destinados a la obtención de rentas. Ninguno de ellos está ocupado por el Grupo.

Los datos de dichos inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se presentan en Anexo I.

El detalle de la evolución de los movimientos de las inversiones inmobiliarias, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y 31 de diciembre de 2021 y entre el 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020, se muestra en la siguiente tabla:

Inversiones Inmobiliarias	Inmuebles	Anticipos	Total
Valor Razonable 01/01/2020	26.260.300	569.582	26.829.882
Movimientos del ejercicio 2020			
Altas	9.764.575	107.500	9.872.075
Traspasos	569.582	(569.582)	-
Cambios en el valor razonable	6.219.343	-	6.219.343
Total	16.553.500	(462.082)	16.091.418
Valor Razonable 31/12/2020	42.813.800	107.500	42.921.300



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

Movimientos del ejercicio 2021			
Altas	43.439.760	302.686	43.742.446
Bajas	(320.000)	-	(320.000)
Traspasos	107.500	(107.500)	-
Cambios en el valor razonable	18.857.123	-	18.857.123
Total	62.084.383	195.186	62.279.569
Valor Razonable 31/12/2021	104.898.183	302.686	105.200.869

A 31 de diciembre de 2021, las altas se refieren a la compraventa de 107 inmuebles de carácter residencial. Asimismo, del total de altas registradas, 191.933 euros corresponden a mejoras realizadas en las inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre 2021, el Grupo ha procedido a la baja de Balance de un activo inmobiliario, por venta:

- Venta Jorge Juan 96

El Grupo financia las adquisiciones de inmuebles mediante préstamos con garantía hipotecaria. Los inmuebles sobre los que el Grupo ha constituido hipotecas inmobiliarias se desglosan en las notas 8 y 12.

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de resultados consolidada se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	31-dic.-21	31-dic.-20
Ingresos por arrendamiento	1.223.838	534.843
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(187.601)	(347.739)
TOTAL	1.036.237	187.104

b) Pólizas de seguro

Todos los inmuebles se encuentran situados en España y disponen de pólizas de seguro que cubren los riesgos a que están sujetos.

c) Bienes bajo arrendamiento operativo

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el importe neto de la cifra de negocios de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias proviene exclusivamente de ingresos derivados de rentas de estas inversiones inmobiliarias (Nota 15).

El Grupo obtiene rentas del arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias. La mayoría de los inquilinos tienen derecho vitalicio de prórroga, motivo por el cual los contratos tienen una duración estimada equivalente de la esperanza de vida de los arrendatarios. El importe total de los cobros futuros mínimos por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

Cobros (€)	A 31/12/2021	A 31/12/2020
Menos de un año	1.940.582	824.771
Entre uno y cinco años	5.596.311	2.159.976
Más de cinco años	3.443.641	966.545
TOTAL	10.980.534	3.951.292



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

El Grupo reconoce sus ingresos en función de las rentas de mercado y la duración estimada del alquiler de los inmuebles.

d) Proceso de valoración

El valor razonable de los inmuebles al 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 corresponde al valor de mercado estimado por en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes en dichas fechas, como queda definido en las normas de valoración publicadas por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Adicionalmente, para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, consistentes con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.

Un detalle del coste de adquisición y valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo es como sigue:

	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020		01 de enero de 2020	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	75.820.769	104.898.183	32.419.398	42.813.800	22.071.358	26.260.300

El valor razonable de cada inmueble, que ha sido estimado aplicando la metodología de descuento de flujos de caja, equivale a la suma de los siguientes componentes:

- Valor presente de los flujos de caja explícitos:
 - o Los flujos de caja se corresponden con las rentas por alquileres de los inmuebles netas de los gastos de explotación a cargo del grupo y, en su caso, del coste de reforma necesaria para su venta
 - o El periodo explícito equivale al periodo de comercialización del inmueble estimado, que en el caso de inmuebles con inquilino con derecho vitalicio de prórroga, se corresponde con el obtenido de las tablas estadísticas de esperanza de vida publicadas por el Instituto Nacional de Estadística "Esperanza de vida por edad y sexo", utilizando como referencia la edad del inquilino a la fecha de valoración.
- Valor presente del Valor de salida:
 - o El valor de salida se corresponde con el valor atribuido al activo en el último periodo de proyección
 - o El valor atribuido al activo en el último periodo de proyección se estima utilizando el Método de Comparación, de la siguiente forma:
 - Se estima mediante comparables el valor razonable del inmueble a la fecha de valoración
 - Se proyecta el valor razonable del inmueble a la fecha de valoración al fin del periodo de proyección utilizando un crecimiento estimado del precio actual de la vivienda del 3%

El modelo de valoración es consistente con los principios de la IFRS 13.

El grupo de activos denominados "Palacio" numerados del 2 al 7 (véase Anexo I), se corresponden con un local comercial y un conjunto de viviendas adquiridas. Dicho conjunto de inmuebles estaba sujeto a un derecho de retracto por ser parte de un condominio. El copropietario comunicó su intención de ejecutar su derecho, pero realizó el pago a juicio del Grupo fuera del plazo legalmente establecido. El copropietario interpuso demanda y actualmente estamos a la espera de juicio, si bien el juzgado denegó las medidas cautelares inicialmente solicitadas por el demandante. El Grupo ha estimado también para este grupo de activos que el valor razonable de dichos activos se corresponde con su valor de tasación.

Para la estimación de los valores razonables de los inmuebles a 31 de diciembre de 2021, se han utilizado tasas comprendidas entre un 3,0% y el 5,5% (entre un 3,7% y un 5,0% a 31 de diciembre de 2020).

La variación de un +-5% en el valor de salida tiene los siguientes efectos sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo para la determinación del valor razonable de sus activos inmobiliarios:

Euros	Valor Razonable	-5% valor salida	+5% valor salida
Valor razonable a 31.12.21	104.898.183	99.842.944	109.953.421
Valor razonable a 31.12.20	42.921.300	40.791.842	44.835.758

Por otra parte, el retraso o adelanto en un año de las fechas estimadas de venta de los activos inmobiliarios tendría el siguiente impacto en los valores razonables de los activos financieros del Grupo



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

Euros	Valor Razonable	Retraso de un año en venta inmuebles	Adelanto de un año en venta inmuebles
Valor razonable a 31.12.21	104.898.183	100.907.748	109.137.461
Valor razonable a 31.12.20	42.921.300	41.650.473	43.871.777

El Grupo deposita las fianzas recibidas de los contratos de alquiler de los activos financieros en el IVIMA (véase "Fianzas constituidas a largo plazo en nota 8).

8. Análisis de instrumentos financieros
a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, sin incluir el efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo, es el siguiente:

Activo	Activos financieros a largo plazo								
	Valor razonable con cambios en otro resultado global			Coste amortizado			Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados		
	31/12/2021	31/12/2020	01/01/2020	31/12/2021	31/12/2020	01/01/2020	31/12/2021	31/12/2020	01/01/2020
Fianzas constituidas a largo plazo	-	-	-	142.211	69.627	37.249	-	-	-
Imposiciones a largo plazo	-	-	-	168.000	-	-	-	-	-
Total activos financieros a largo plazo	-	-	-	310.211	69.627	37.249	-	-	-

Activo	Activos financieros a corto plazo								
	Valor razonable con cambios en otro resultado global			Coste amortizado			Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados		
	31/12/2021	31/12/2020	01/01/2020	31/12/2021	31/12/2020	01/01/2020	31/12/2021	31/12/2020	01/01/2020
Deudores	-	-	-	33.930	5.849	195	-	-	-
Anticipos a proveedores	-	-	-	167.327	71.119	27.740	-	-	-
Imposiciones a corto plazo	-	-	-	400.073	350.073	350.049	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	-	352.992	210.000	210.000	-	-	-
Total activos financieros corto plazo	-	-	-	954.322	637.041	587.984	-	-	-

Pasivo	Pasivos financieros a largo plazo								
	Valor razonable con cambios en otro resultado global			Coste amortizado			Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados		
	31/12/2021	31/12/2020	01/01/2020	31/12/2021	31/12/2020	01/01/2020	31/12/2021	31/12/2020	01/01/2020
Proveedores de inmovilizado	-	-	-	2.666.490	1.627.450	1.212.741	-	-	-
Deuda con entidades de crédito	-	-	-	11.137.133	8.413.022	5.749.313	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	125.561	53.940	34.849	-	-	-
Total pasivos financieros a largo plazo	-	-	-	13.929.184	10.094.412	6.996.903	-	-	-



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)
Pasivos financieros a corto plazo

Pasivo	Valor razonable con cambios en otro resultado global			Coste amortizado			Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados		
	31/12/2021	31/12/2020	01/01/2020	31/12/2021	31/12/2020	01/01/2020	31/12/2021	31/12/2020	01/01/2020
Proveedores de inmovilizado	-	-	-	1.042.907	644.876	393.314	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	-	1.454.479	287.668	270.022	-	-	-
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	1.965.265	1.373.522	841.967	-	-	-
Total pasivos financieros corto plazo	-	-	-	4.462.651	2.306.066	1.505.303	-	-	-

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y a 1 de enero de 2020, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

31/12/2021	2022	2023	2024	2025	2026	posteriores	Total
ACTIVOS FINANCIEROS							
Activos financieros a coste amortizado:							
- Deudores comerciales	33.930	-	-	-	-	-	33.930
- Anticipos a proveedores	167.327	-	-	-	-	-	167.327
- Imposiciones	400.073	168.000	-	-	-	-	568.073
- Otros activos financieros	352.992	-	-	-	-	142.211	495.203
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	954.322	168.000	-	-	-	142.211	1.264.533

31/12/2021	2022	2023	2024	2025	2026	posteriores	Total
PASIVOS FINANCIEROS							
Pasivos financieros a coste amortizado:							
Acreed. Comerc. y otras cuentas a pagar	1.454.479	-	-	-	-	-	1.454.479
Deudas con entidades de crédito	1.965.265	1.992.053	2.017.699	2.046.854	1.760.041	3.320.487	13.102.399
Proveedores de inmovilizado	1.042.907	787.854	657.086	374.283	292.951	554.316	3.709.397
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	-	-	-	-	87.663	87.663
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	4.462.651	2.779.907	2.674.785	2.421.137	2.052.992	3.962.466	18.353.938



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

31/12/2020	2021	2022	2023	2024	2025	posteriores	Total
ACTIVOS FINANCIEROS							
Activos financieros a coste amortizado:							
- Deudores comerciales	5.849	-	-	-	-	-	5.849
- Anticipos a proveedores	71.119	-	-	-	-	-	71.119
- Imposiciones	350.073	-	-	-	-	-	350.073
- Otros activos financieros	210.000	-	-	-	-	69.627	279.627
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	637.041	-	-	-	-	69.627	706.668

31/12/2020	2021	2022	2023	2024	2025	posteriores	Total
PASIVOS FINANCIEROS							
Pasivos financieros a coste amortizado:							
Acreed. Comerc. y otras cuentas a pagar	287.668	-	-	-	-	-	287.667
Deudas con entidades de crédito	1.373.522	1.377.803	1.398.242	1.419.008	1.440.105	2.777.864	9.786.544
Proveedores de inmovilizado	644.876	555.900	470.098	284.403	128.208	188.841	2.272.326
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	-	-	-	-	53.940	53.940
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	2.306.066	1.933.702	1.868.339	1.703.411	1.568.313	3.020.646	12.400.477

9. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2021, al 31 de diciembre de 2020 y a 1 de enero de 2020, la distribución de los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es de la siguiente forma:

Euros	31-dic-21	31-dic-20	01-ene-20
Inversiones financieras a largo plazo:	310.211	69.627	37.249
- Fianzas constituidas a largo plazo	142.211	69.627	37.249
- Imposiciones a largo plazo	168.000	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo:	962.479	638.154	589.454
- Deudores	33.930	5.849	195
- Anticipos a proveedores	167.327	71.119	27.740
- Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 13)	8.157	1.113	1.470
- Otros activos financieros	352.992	210.000	210.000
- Imposiciones a corto plazo	400.073	350.073	350.049
Total deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.272.690	707.781	626.703



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)
a) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los importes registrados en este capítulo incluyen rentas pendientes de cobro en el curso normal del negocio. En los tres ejercicios, ninguno de los saldos pendientes de cobro tenía una antigüedad superior a 30 días.

b) Otros activos financieros:

Los importes registrados en este capítulo a 31 de diciembre de 2020 y a 1 de enero de 2020 se corresponden con depósitos otorgados por determinados inquilinos en concepto de garantía de cobro.

c) Imposiciones a Corto Plazo:

El Grupo realiza imposiciones que se corresponden con pignoraciones bancarias requeridas por las entidades financieras en determinados préstamos, que deben estar vigentes mientras el préstamo hipotecario no sea cancelado. Tienen una duración de 12 meses, renovables una vez vencidas:

- Pignoraciones bancarias sobre imposiciones a plazo fijo que han emitido los bancos para la concesión de los préstamos de los activos
- Imposiciones requeridas por los bancos por emisión de aval sobre pagos aplazados

d) Fianzas constituidas a largo plazo

En el segundo semestre del año 2019 el Grupo obtuvo, por parte del Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA), el permiso de constituir todas sus fianzas bajo un concurso dentro de este órgano. El Grupo deposita el 90% del total de las fianzas constituidas en cada año, actualizándose el cálculo al final de cada año.

Fianzas Constituidas	31/12/2021	31/12/2020	01/01/2020
Total	158.012	77.363	41.388
Descuento por Concurso	(15.801)	(7.736)	(4.139)
Depósito en IVIMA	142.211	69.627	37.249

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes del Grupo, las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las mismas a 31 de diciembre de 2021 es de 26.715.638,62 euros (18.593.738 euros a 31 de diciembre de 2020 y 9.794.039 euros a 1 de enero de 2020).

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de nivel crediticio adecuado, no existiendo tesorería restringida.

11. Patrimonio neto
a) Capital social y prima de emisión:

El capital social de la Sociedad dominante se constituyó inicialmente por 3.000 euros, y estaba formado por 3.000 participaciones ordinarias acumulables e indivisibles, con un valor nominal de un euro cada una, numeradas del 1 al 3.000 ambos inclusive.

Con fecha 5 de diciembre de 2017, la Sociedad dominante llevó a cabo una ampliación de capital, mediante la emisión de 3.710.000 nuevas participaciones, numeradas correlativamente del número 3.001 a la 3.713.000, ambos inclusive, emitidas y asumidas a valor nominal, es decir, sin prima de asunción, siendo, por tanto, la cifra del Capital Social resultante, tras el aumento de 3.713.000 euros.

Con fecha 19 de febrero de 2018, se acordó en junta universal de accionistas una segunda ampliación de capital. Dicha ampliación se formalizó a fecha 30 de julio de 2018, siendo el capital resultante 9.339.500 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.988, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

Adicionalmente, el 30 de julio de 2018, se acordó una ampliación de capital no dineraria por importe de 13.154 euros, siendo el capital resultante de 9.352.654 euros, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.000,44 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.989, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

El 1 de agosto de 2019, se cerró una tercera ampliación de capital dineraria por importe de 16.350.000 euros, siendo el capital resultante de 24.352.654,00 Euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.350.000 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 2.017, inscrita el 9 de septiembre de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.483, Folio 10, Sección 8, Hoja M-648129.

Con fecha 28 de octubre de 2020 se cerró una cuarta ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 14.000.000 Euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.960.000 Euros y siendo el capital resultante 38.352.654 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 3.116, inscrita el día 5 de noviembre de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.483, Folio 17, Sección 16, Hoja M-648129.

En la Junta General Extraordinaria del día 14 de diciembre de 2020 se aprobó el aumento del número de consejeros hasta 10 miembros. Los nuevos miembros que se han incorporado al Consejo de Administración de la Sociedad dominante son D. José Miguel Isidro Rincón (en representación de Ibervalles, S.A.), D. Enrique Isidro Rincón, D. Juan Bautista Jordano Pérez, D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier y D. Enrique Sanz Fernández-Lomana, este último también como representante de Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija. Todos ellos, junto con los consejeros Luis de Ulíbarri San Vicente, Daniel Torregrosa Serra (en representación de Aligrupo Business Opportunities, S.L.), Francisco López Posadas (en representación de Inverlo, S.L.), Eduardo Héctor Minardi y José María Martín Gavín, forman el Consejo de Administración de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 24 de marzo de 2021.

Con fecha 6 de julio de 2021 se cerró una quinta ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe por un importe efectivo total (nominal más prima de emisión de 0,25 euros por acción) de 50.000.000 de euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 2.585, inscrita el día 26 de julio de 2021 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 40998 Folio 13, Sección 23, Hoja M-648129.

El capital a cierre del ejercicio se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, la Sociedad dominante cuenta con 1.052 accionistas, solamente uno de ellos con un porcentaje superior al 10%, y tres con un porcentaje entre 5% y el 10%. El conjunto de accionistas con un porcentaje superior al 5% de la Sociedad dominante representa menos del 40% del capital total.

El capital social y la prima de emisión a fecha de cada uno de los cierres es tal y como sigue:

Euros	31-dic-21	31-dic-20	01-ene-20
Capital social	78.352.654	38.352.654	24.352.654
Prima de emisión	13.311.000	3.311.000	1.351.000
TOTAL	91.663.654	41.663.654	25.703.654

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad dominante en cada una de las fechas de cierre con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la Sociedad dominante, son los siguientes:

Accionistas con participación superior al 5%	31-dic-21	31-dic-20	01-ene-20
Ibervalles S.L.	21,55%	20,7%	-
Aligrupo Business Opportunities	5,55%	11,3%	19,24%
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	5,00%	5,3%	-
A&G Global Fund SICAV	-	-	7,67%
Onchena S.L.	5,46%	-	-
TOTAL	37,56%	37,30%	26,91%



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)
b) Acciones Propias:

El detalle de acciones y participaciones propias en el patrimonio neto es el siguiente:

Acciones propias	Nº acciones	Euros
Saldo 1 de enero de 2020	263.872	280.729
Adquisiciones	108.046	124.373
Ventas	(100.476)	(113.881)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	271.442	291.221
Adquisiciones	258.900	322.927
Ventas	(330.665)	(414.170)
Saldo a 31 de diciembre de 2021	199.677	199.978

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad dominante tiene 199.677 acciones en autocartera, adquiridas por un valor medio de 1,00€/acc., siendo su coste de adquisición de 199.978 Euros (271.442 acciones a un precio medio de 1,07€/acc. y un coste de adquisición de 291.221 euros a 31 de diciembre de 2020).

c) Reservas y resultado del ejercicio/periodo

Euros	31-dic-21	31-dic-20	01-ene-20
Otras reservas	(1.457.338)	-	-
Resultado del ejercicio	16.352.589	5.122.622	1.397.363
Resultados de ejercicios anteriores	8.443.843	3.321.221	1.923.858
TOTAL	23.339.094	8.443.843	3.321.221

Otras reservas

Dentro de este epígrafe, el Grupo incluye 1.457.338€ derivados de los gastos de la ampliación de capital de julio de 2021 en la Sociedad Dominante.

Resultados de ejercicios anteriores

Este capítulo incluye, exclusivamente, la acumulación del resultado consolidado del Grupo desde su fecha de constitución.

Reserva legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

La Sociedad dominante no ha dotado reserva legal desde su fecha de constitución, al no haber obtenido resultados positivos desde entonces.

Distribución del resultado

La distribución del resultado de la Sociedad dominante a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

	2021	2020
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	(2.502.428)	(1.052.439)
Aplicación:		
Reserva legal	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.502.428)	(1.052.439,24)
Dividendos	-	-
TOTAL APLICACIÓN	(2.502.428)	(1.052.439)

El 28 de mayo de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2020.

d) Valor neto de los activos por acción

El valor neto de los activos (NAV) del Grupo al cierre del ejercicio asciende a 114.802.771 (1,47€/acción), según se detalla a continuación:

NAV/Acción	31/12/2021	31/12/2020	01/01/2020
Patrimonio Neto	114.802.771	49.816.277	28.744.147
Ajustes	-	-	-
NAV	114.802.771	49.816.277	28.744.147
nº Acciones en circulación	78.152.977	38.081.212	24.088.782
NAV/Acción	1,47	1,31	1,19

12. Débitos y partidas a pagar

Al 31 de diciembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 1 de enero de 2020, la distribución de los débitos y partidas a pagar es de la siguiente forma:

Euros	31-dic-21	31-dic-20	01-ene-20
Deudas y partidas a pagar a largo plazo:	13.929.184	10.094.412	6.996.902
- Proveedores de inmovilizado	2.666.490	1.627.450	1.212.740
- Deuda con entidades de crédito	11.137.133	8.413.022	5.749.313
- Otros pasivos financieros	125.561	53.940	34.849
Deudas y partidas a pagar a corto plazo:	4.498.555	2.312.130	1.509.574
- Proveedores de inmovilizado	1.042.907	644.876	393.314
- Deuda con entidades de crédito	1.965.265	1.373.522	841.967
- Proveedores	313.047	200	200
- Acreedores varios	37.973	82.950	80.460
- Proveedores empresas vinculadas	1.103.459	204.518	189.362
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	35.904	6.064	4.271
Total débitos y partidas a pagar	18.427.739	12.406.542	8.506.476



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

El epígrafe “Fianzas” del balance consolidado recoge las fianzas otorgadas por los inquilinos de los inmuebles registrados en inversiones inmobiliarias (nota 7).

El valor contable de las deudas y partidas a pagar del Grupo está denominado en euros.

a) Deuda con entidades de crédito

A 31 de diciembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 1 de enero de 2020 los saldos de este capítulo se corresponden con el saldo vivo de préstamos con garantía hipotecaria sobre determinados inmuebles de la Sociedad dominante, que se detallan a continuación:

Entidad	Inmueble	Importe Inicial	Fecha contratación	Fecha de vencimiento	31-Dec-21	31-Dec-20	01/01/2020
Sabadell 1	Goya 1	290.000	1-jul.-18	11-jul.-30	213.868	236.653	259.017
Sabadell 2	Nueva España 1	679.800	1-dic.-18	27-dic.-25	406.614	493.986	587.705
Sabadell 3	Goya 2	186.500	1-may.-18	11-may.-30	-	149.769	164.196
Bankinter 1	Princesa 1	1.300.000	1-jun.-18	4-jul.-28	870.368	997.636	1.123.639
Bankinter 2	Recoletos 1	280.000	1-jul.-18	30-jul.-33	222.522	239.702	256.584
Santander 1	Lavapiés 1	78.000	1-mar.-19	19-mar.-26	39.357	58.500	69.643
Sabadell 4	Palacio 1	215.000	dic.-18	14-dic.-25	126.066	156.233	185.873
Sabadell 7	Recoletos 2	322.490	1-mar.-19	27-mar.-26	200.350	245.426	289.743
Sabadell 5	Ibiza 1	454.879	1-may.-19	24-may.-26	293.270	356.671	419.004
Sabadell 6	Bernabéu 1	285.000	1-feb.-19	1-feb.-26	174.417	214.166	253.124
Santander 2	Cuatro Caminos 1	237.500	1-mar.-19	19-mar.-26	144.196	178.125	212.054
Sabadell 8	Cuatro Caminos 2	436.500	1-sep.-19	6-sep.-26	301.159	361.875	421.687
Bankinter 3	Goya 3	550.000	1-mar.-19	27-mar.-34	460.528	493.605	526.060
Santander 4	Barrio del Pilar 1	100.000	1-sep.-19	18-sep.-26	67.857	82.143	96.429
Sabadell 9	Almagro 1	504.900	1-sep.-19	20-sep.-26	348.351	418.581	487.765
Santander 3	Almagro 2	600.000	1-sep.-19	18-sep.-26	401.339	492.857	578.571
Sabadell 10	Guindalera 1	173.000	1-dic.-19	18-dic.-26	134.310	152.881	-
Bankinter 4	Almagro 3	500.000	1-oct.-19	18-oct.-26	356.979	420.504	488.742
Bankinter 5	Goya 4	1.000.000	1-feb.-20	26-feb.-30	827.665	922.231	171.452
Santander 5	Cuzco 1	490.000	1-dic.-20	31-dic.-27	422.945	490.000	-
Santander 6	Nueva España 2	2.625.000	1-dic.-20	27-dic.-25	2.265.775	2.625.000	-
Santander 8	Jerónimos 1	1.000.000	1-ene.-21	29-ene.-28	874.551	-	-
Santander 7	Goya 7	600.000	1-ene.-21	31-ene.-28	524.731	-	-
Santander 9	Bernabéu 2	240.000	1-feb.-21	1-feb.-28	212.663	-	-
Bankinter 6	Lista 1	211.000	1-mar.-21	5-abr.-31	196.249	-	-
Sabadell 11	Fuente del Berro 1	595.000	1-mar.-21	5-abr.-31	553.205	-	-
Bankinter 7	Castellana 6	1.100.000	1-may.-21	27-may.-31	1.040.262	-	-
Sabadell 13	Ciudad jardín 2	189.150	1-ago.-21	1-jul.-28	178.258	-	-
Sabadell 12	Arapiles 5	162.500	1-ago.-21	1-jul.-28	153.142	-	-
Bankinter 8	Pacífico 2	210.500	1-oct.-21	21-oct.-31	207.244	-	-
Bankinter 9	Recoletos 4	512.500	1-ago.-21	5-ago.-31	496.626	-	-
Bankinter	St Gervasy - Galvany 1	390.550	1-nov.-21	22-nov.-31	387.531	-	-
Total Deuda		16.519.769			13.102.398	9.786.544	6.591.288

Con la excepción del préstamo “Princesa 1”, que tiene el Euribor como tipo de interés de referencia, todos los préstamos del Grupo se remunerarán a un tipo de interés fijo, cuyo valor se encuentra comprendido en un rango de un 1,4% y un 2,5 % anual, dependiendo del préstamo. Ninguno de los contratos de préstamo contienen cláusulas de amortización anticipada, ni están sujetos al cumplimiento de ratios financieros.



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)
b) Proveedores de inmovilizado:

Este capítulo incluye los importes de compra diferidos pendientes de pago a los vendedores de los inmuebles que permanecen como inquilinos con contratos de arrendamiento vitalicio. Si bien dichos importes están clasificados como Pasivos Financieros a coste amortizado, no se ha aplicado el método del tipo de interés efectivo para su valoración inicial y posterior reconocimiento, debido a que, de acuerdo con la NIC 1, el efecto de su aplicación no es significativo.

c) Fianzas recibidas:

Se corresponde con el importe de las fianzas recibidas de inquilinos a fecha de cierre.

d) Acreedores varios:

El epígrafe de "Acreedores varios" incluye a 31 de diciembre de 2021 los saldos a pagar derivados de la actividad ordinaria de explotación.

13. Periodo medio de pago a Proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, (modificada a través de la disposición final segunda de la Ley 31/2015, de 3 de diciembre) preparada conforme a la resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

Periodo Medio de Pago	2021	2020
Periodo medio de pago a proveedores	11	13
Ratio de operaciones pagadas	10	13
Ratio de operaciones pendientes de pago	36	6

Importe (euros)	2021	2020
Total pagos realizados	4.759.673	1.349.953
Total pagos pendientes	82.668	4.358

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las Cuentas Anuales Consolidadas) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2017, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad dominante según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)
14. Administraciones públicas y situación fiscal
a) Administraciones públicas

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y a 1 de enero de 2020 es el siguiente:

Deudas con las Administraciones Públicas	31/12/2021	31/12/2020	01/01/2020
Deudores	8.157	1.113	1.470
Otros créditos con las Administraciones Públicas	8.157	1.113	1.470
Acreedores	35.904	6.094	4.271
Otras deudas con las Administraciones Públicas	35.904	6.094	4.271

Los saldos deudores de administraciones públicas corresponden, principalmente, a IVA a recuperar de la Administración.

Los saldos acreedores corresponden a retenciones de IRPF realizadas a profesionales, pendientes de ser liquidadas a la Administración Tributaria y, a partir de 2021, a las retenciones por IRPF y cuotas de la Seguridad Social a empleados.

b) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones de inspección

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 de cuatro años.

La Sociedad dominante tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los 3 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

A cierre del ejercicio 2021, la Sociedad dominante tiene abiertos procedimientos de inspección de comprobaciones por aplicación de la reducción del 95% de TPO en los siguientes activos (Cuatro Caminos 2-10, Ibiza 2, Ibiza 3 y Arapiles 1). En relación a los mismos, los Administradores consideran que los pasivos que pudieran resultar de esta revisión no supondrían un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, por lo que no se ha registrado ninguna provisión por este concepto.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

c) Impuesto de Sociedades

La Sociedad dominante se acogió al régimen fiscal especial SOCIMI el 18 de julio de 2017. A cierre del ejercicio 2021, ABS había solicitado su acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI. De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las SOCIMI, el tipo de gravamen que se adopta para el Impuesto de Sociedades de las entidades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en el apartado 1 del artículo 8 en esta Ley será el 0%.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

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



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

Impuesto de Sociedades	31/12/21	31/12/20
Resultado contable antes de impuestos atribuible a la Sociedad dominante	16.352.589	5.122.622
Ajustes fiscales	(18.853.217)	(6.175.062)
Base Imponible (resultado fiscal)	(2.500.628)	(1.052.440)

Los ajustes fiscales se corresponden, casi en su totalidad, a los ajustes de consolidación y de conversión de los estados financieros a las NIIF.

d) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de ciertas sociedades del Grupo. Ley 11/2009 modificada por la Ley 16/2012 ("Ley SOCIMI")

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, a continuación se facilita información referente a las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI:

- Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.

No hay reservas generadas en ejercicios anteriores al de aplicación del régimen fiscal en la Sociedad dominante y en la Sociedad dependiente

- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Todas las reservas generadas en la Sociedad dominante y en la Sociedad Dependiente están sujetas al tipo de gravamen del 0 %.

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

La Sociedad dominante no ha generado bases imponibles positivas desde su fecha de constitución. La Sociedad Dependiente no ha cumplido a la fecha de cierre su primer ejercicio fiscal

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

Las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI no han distribuido dividendos con cargo a reservas desde su acogimiento a dicho régimen fiscal.

- Fecha del acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere las letras c) y d) anteriores.

No aplicable, las sociedades del Grupo no han repartido dividendos

- Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.

La fecha de adquisición de los inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, se desglosa en la nota 7 de las Cuentas Anuales Consolidadas.

- Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

A 31 de diciembre de 2021, ABS ya ha solicitado su acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI.

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

Los activos identificados en la Nota 6 computan a tales efectos, con la excepción de los inmuebles que están adquiridos en régimen de nuda propiedad, que son los siguientes:



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

- A 31 de diciembre de 2021 → Arapiles 1, Ibiza 2, Ibiza 3, Castellana 5, Valdeacederas 1, Recoletos 3, Vallehermoso 3, Princesa 2 y Gaztambide 2
- A 31 de diciembre de 2020 → Arapiles 1, Ibiza 2, Ibiza 3, Castellana 5 y Valdeacederas 1
- A 31 de diciembre de 2019 --Z Arapiles 1, Ibiza 2, Ibiza 3

9. Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden las reservas.

En el período finalizado el 31 de diciembre de 2021 no se ha dispuesto de reservas por parte de ninguna de las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

15. Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo, que desarrolla actividades en las que se obtienen ingresos y se incurre en gastos, cuyo resultado de explotación es objeto de revisión, discusión y evaluación de forma regular por la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

El Grupo ha sido recientemente constituido y se encuentra en una fase de incipiente, centrando su actividad en una tipología homogénea de activos que se encuentran ubicados territorio nacional (Madrid principalmente - 95% -, con inversiones inmobiliarias también en Barcelona -3%-, -2%- distribuido en Valencia, Málaga, Sevilla y Gijón). No obstante, la Dirección del Grupo considera que las expectativas de crecimiento en los próximos años ampliarán la tipología de inmuebles y áreas geográficas, motivo por el cual el Grupo se encuentra ejecutando un proyecto de mejora de sus sistemas de información que le permitirá monitorizar operativa y financieramente los negocios de forma segmentada.

16. Ingresos y gastos
a) Ingresos por arrendamiento

La cifra de negocio del Grupo se ha generado íntegramente en España (Madrid principalmente - 95% -, con inversiones inmobiliarias también en Barcelona -3%-, -2%- distribuido en Valencia, Málaga, Sevilla y Gijón).

	31-dic-21	31-dic-20
Importe neto de la cifra de negocios	1.223.838	535.843
Ingresos por arrendamiento	1.223.838	534.643
Otros Ingresos de la explotación	-	1.200

La totalidad de los ingresos por arrendamiento del Grupo corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la nota 7.

Durante el ejercicio 2020 se han obtenido 1.200 Euros en concepto de devolución por estar adscritos a un nuevo concurso con el IVIMA. Corresponde con la devolución del importe depositado.

b) Otros gastos de explotación

Gastos de la Explotación	31/2/21	31/12/20
Reparaciones y Conservación	(232.111)	(12.718)
Servicios profesionales independientes	(2.246.857)	(948.022)
Primas de seguros	(19.862)	(13.950)
Servicios Bancarios y Similares	(14.824)	(11.904)
Suscripciones	(9.222)	(17.096)
Otros tributos	(79.162)	(70.060)



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

Ajuste Negativo IVA	(755.485)	(293.770)
Publicidad, propaganda y RRPP	(49.704)	(12.253)
Sanciones no Deducibles	-	(34.260)
Otros gastos	(9.871)	(14.502)
Suministros	(7.631)	(906)
Gastos Directos	-	(89.967)
Total	(3.424.729)	(1.519.408)

Dentro del epígrafe "Servicios de profesionales independientes, se incluyen 1.583.568 euros en concepto de comisiones con Almagro Capital Gestión, S.L. como sociedad gestora (Nota 19).

c) Personal

Hasta el ejercicio 2021, la gestión del Grupo era llevada a cabo integralmente por Almagro Capital Gestión, S.L. Para llevar a cabo su plan de crecimiento, el Grupo ha contratado en la sociedad dominante personal interno.

Gastos de Personal	31/12/2021	31/12/2020
Sueldos, salarios y asimilados	(81.220)	-
Cargas sociales	(11.808)	-
Total	(93.028)	-

El detalle de las personas empleadas por el grupo distribuidas por categorías es el siguiente:

	Número de personas empleadas al 31 de diciembre de 2021		
	Hombres	Mujeres	Total
Técnico Superior	-	1	1
Operarios/conserjes	1	1	2
Total	1	2	3
Nº medio de personas empleadas en el ejercicio	Nº medio de pers. con discapacidad >33% empleadas en el periodo		
1,10	-		
1,10	-		

d) Resultado Financiero

Los gastos financieros incluyen los intereses devengados de los préstamos hipotecarios de la Sociedad dominante así como a las comisiones de los mismos (191.392 euros en 2021 y 113.186 euros en 2020).

17. Consejo de Administración y alta dirección

El órgano de administración compuesto por las siguientes personas con los siguientes cargos:

- D. Juan Bautista Jordano Pérez - Presidente y Consejero.
- D. Enrique Isidro Rincón - Vicepresidente y Consejero.
- D. Luis de Ulíbarri San Vicente - Consejero.
- Ibervalles, S.A. - Consejero.
- Inverlo, S.L. - Consejero.
- D. Rafael Canales Abaitua - Consejero.



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

- Mutuality General de la Abogacía, Mutuality de Previsión Social a Prima Fija - Consejero.
- D. José María Martín Gavín - Consejero.
- D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier - Consejero.
- D. Juan Román Sancho - Secretario no Consejero.
- D. Luis Felipe de los Ríos Lorenzo - Vicesecretario no Consejero

a) Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Durante el ejercicio 2020, el Consejo de Administración no estuvo retribuido. En la Junta General Extraordinaria del día 14 de diciembre de 2020 se aprobó en el ejercicio 2021 remunerar la posición de Presidente del Consejo de Administración, así como la de los Consejeros Ejecutivos (consejeros miembros de las comisiones delegadas). A cierre del ejercicio 2021, el importe total devengado por estas remuneraciones ha ascendido a 124.692,74 euros.

La suma de dichas remuneraciones no puede exceder del 0.25% del último Net Asset Value (NAV) del Grupo aprobado.

Los Administradores no devengan sueldos ni dietas.

El Consejo de Administración lo componen ocho representantes de los accionistas con mayor participación directa e indirecta y dos consejeros propuestos por la Sociedad Gestora (Almagro Capital Gestión, S.L.).

No se han devengado primas de seguro asociados a ninguno de los administradores ni existen anticipos o créditos asociados a los mismos.

A 31 de diciembre de 2021, no existe personal considerado como Alta Dirección de acuerdo a la siguiente definición:

- Ejercicio de funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad dominante: Planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.
- Llevar a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad dominante o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.
- Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad dominante, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración.

b) Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad dominante.

Igualmente, los Administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, a 31 de diciembre de 2017, de la información disponible por la Sociedad dominante y la que ha sido comunicada por los Administradores y personas vinculadas a ellos, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto, con el interés de la Sociedad dominante.

18. Otra información**a) Pasivos contingentes**

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

El Grupo no tiene presentados avales ni compromisos de compra de activos fijos. No ha concedido créditos ni anticipos ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones ni de seguros de vida con sus empleados y/o administradores.

19. Otras operaciones con partes vinculadas

Almagro Capital Gestión, S.L. (anteriormente Orfila Management, S.L.) lleva a cabo la gestión del Grupo y es remunerada anualmente con un importe fijo y un importe variable sujeto al cumplimiento de determinados indicadores de funcionamiento del Grupo. El contrato de gestión con Almagro Capital Gestión, S.L. ha sido renovado en 2021 y la remuneración devengada corresponde a los nuevos términos del mismo.

Las operaciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2020 y 2021 se corresponden con el devengo de dichas comisiones de gestión, de acuerdo con el siguiente detalle:

Comisión con Almagro Capital Gestión, S.L.	31/12/2021	31/12/2020
Total	1.583.568	548.578
Comisión de Gestión - Fijo	653.103	344.060
Comisión de Gestión - Bonus	930.465	204.518

Los importes pendientes de pago de las comisiones de gestión son los siguientes:

Cuentas a pagar con Almagro Capital Gestión, S.L.	31/12/2021	31/12/2020
Total	930.465	204.518
Comisión de Gestión - Fijo	-	-
Comisión de Gestión - Bonus	930.465	204.518

Tanto al 31 de diciembre de 2021 como al 31 de diciembre de 2020, se encontraban pendientes de pago la totalidad del importe variable de la comisión de gestión.

Durante el ejercicio 2021 y 2020 se han realizado las siguientes transacciones con partes vinculadas:

- Almagro Capital Gestión, S.L.

Almagro Capital Gestión, S.L. (anteriormente Orfila Management, S.L.) lleva a cabo la gestión del Grupo y es remunerada anualmente con un importe fijo y un importe variable sujeto al cumplimiento de determinados indicadores de funcionamiento del Grupo. El contrato de gestión con Almagro Capital Gestión, S.L. ha sido renovado en 2021 y la remuneración devengada corresponde a los nuevos términos del mismo.

Las operaciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2020 y 2021 se corresponden con el devengo de dichas comisiones de gestión, de acuerdo con el siguiente detalle:

Comisión con Almagro Capital Gestión, S.L.	31/12/2021	31/12/2020
Total	1.583.568	548.578
Comisión de Gestión - Fijo	653.103	344.060
Comisión de Gestión - Bonus	930.465	204.518

- Senior Tech S.L.

Senior Tech S.L. presta servicios de intermediación en la compraventa de inmuebles para la Sociedad.



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

Las operaciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2020 y 2021 se corresponden con el devengo de dichas prestaciones de servicios de intermediación:

Senior Tech , S.L.	31/12/2021	31/12/2020
Total	321.694	10.500
Prestación de Servicios de Intermediación	321.694	10.500

- IRG10 Servicios Corporativos S.L.

IRG10 Servicios Corporativos presta servicios de consultoría en la implantación del ERP así como servicios de contabilidad.

Las operaciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2020 y 2021 se corresponden con el devengo de dichas prestaciones de servicios:

IRG10 Servicios Corporativos , S.L.	31/12/2021	31/12/2020
Total	77.492	-
Consultoría Implantación ERP	29.412	-
Prestación de Servicios Contables	48.080	-

a) Saldos con partes vinculadas

El Grupo cuenta con saldos pendientes vinculados al contrato de gestión con Almagro Capital Gestión, S.L. en concepto de comisión de gestión variable, que se encuentra devengada pero pendiente de pagar:

Cuentas a pagar con Almagro Capital Gestión, S.L.	31/12/2021	31/12/2020
Total	930.465	204.518
Comisión de Gestión - Fijo	-	-
Comisión de Gestión - Bonus	930.465	204.518

Tanto al 31 de diciembre de 2021 como al 31 de diciembre de 2020, se encontraban pendientes de pago la totalidad del importe variable de la comisión de gestión.

El Grupo cuenta con saldos pendientes vinculados al contrato de intermediación con Senior Tech, S.L. en concepto de intermediación en la compraventa de inmuebles, que se encuentra devengada pero pendiente de pagar:

Cuentas a pagar con Senior Tech, S.L.	31/12/2021	31/12/2020
Total	172.994	-
Servicios de Intermediación	172.994	-

El Grupo no contaba a cierre del ejercicio 2021 con saldos pendientes de pago vinculados a los contratos de prestación de servicios con IRG10 Servicios Corporativos S.L.

20. Políticas de gestión del riesgo

20.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por la sociedad Gestora de la Sociedad dominante que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

a) Riesgo de mercado*(i) Riesgo de tipo de cambio*

El Grupo no opera en el ámbito internacional y, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras.

(ii) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables, referenciados al EURIBOR, exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

La política del Grupo consiste en ligar la duración de los préstamos a la esperanza de vida de los inquilinos, y en base a esta duración se opta por seleccionar el tipo de interés más competitivo para cada una de las inversiones, a tipo fijo cuando la duración es más larga y a tipo variable cuando es más corta.

De los 32 préstamos hipotecarios que contaba la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, 31 son a tipo fijo, con un tipo que varía desde 1.00% a 2.50%. Estos préstamos a tipo fijo representan el 93% de la deuda bancaria, ya que el 7% restante es representado por el único préstamo a tipo variable vinculado al EURIBOR (En 2020 existían 21 préstamos, 20 a tipo fijo con un tipo que varía desde 1.42% a 2.50% y el variable vinculado al EURIBOR).

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. El riesgo de crédito surge de efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo y las imposiciones a plazo fijo. A 31 de diciembre de 2021 la compañía solamente tenía contratadas imposiciones a plazo fijo en dos de sus principales bancos por un importe total de 921.065,23 Euros (350.048,7 Euros a 31/12/20).

c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado. Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, el Grupo tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas.

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo cuenta con efectivo suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

d) Otros riesgos

El brote de la nueva cepa de Coronavirus (COVID-19) que la Organización Mundial de la Salud declaró Emergencia Sanitaria Internacional el pasado 30 de enero de 2020 ha impactado en los mercados financieros de todo el mundo, y el mercado residencial español se ha resentido mediante una reducción del número de operaciones tanto de venta de inmuebles como de arrendamiento que plantea un escenario nunca visto antes en tiempos de paz.

Esta pandemia está afectando a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas. Los Administradores y la Dirección de la Sociedad dominante han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, que se describen a continuación:

Impactos

Los puntos en los que el COVID-19 puede impactar en el modelo de negocio de las sociedades inmobiliarias son los siguientes:

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

- Disminución de precios de las viviendas: una caída en los precios de la vivienda en Madrid reduce el valor de los activos de la Compañía y la previsión de ingresos en caso de querer vender activos.
- Disminución de la Valoración de activos: la reducción de los precios se verá reflejado en los informes de valoración elaborados por un experto independiente, reduciendo el Net Asset Value (NAV) de la Compañía.
- Lenta recuperación: Prolongación en el tiempo de las consecuencias económicas que ralenticen la recuperación.
- Impago de rentas: Impago de rentas de los activos arrendados por parte de los inquilinos.
- Tensiones de tesorería: falta de tesorería o limitación de acceso a liquidez en caso de impagos.

Evaluación de impactos

Debido a que Almagro Capital opera en el nicho de las personas mayores, se espera que el impacto del COVID-19 en la operativa de la empresa sea mínimo debido a los siguientes motivos:

- Cuenta con una cartera de inmuebles ubicada en unas zonas que han demostrado ser robustas frente ciclos económicos bajistas y más propensos a una rápida recuperación. En ese sentido, el Grupo contrata los servicios de expertos valoradores bajo normativa RICS de cara a anticipar reducciones de valor de sus activos inmobiliarios. El último informe de valoración de fecha 31 de diciembre de 2021, refleja una valoración total de la cartera un 38% por encima del valor neto contable de sus inversiones.
- Los contratos de arrendamiento suscritos por el Grupo en cada uno de sus inmuebles tienen duraciones prolongadas con una media por encima de los 3 años. Ante una caída sobrevenida del valor de los activos, el Grupo contaría con plazo para mantener los mismos a la espera de recuperar su valor.
- A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo cuenta con una posición de caja saneada para acometer sus gastos operativos e incluso continuar las operaciones de inversión. Además, como se describe en la nota 11, la Sociedad dominante ha formalizado recientemente una ampliación de capital (incluida prima de emisión) de 50 millones de euros.

Por tanto, en relación con la formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

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

21. Honorarios de auditores de cuentas

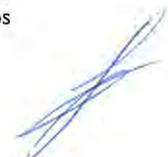
Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	2021	2020
	PwC	PwC
Servicios de auditoría de cuentas	29.000	28.000
Otros servicios distintos de cumplimiento normativo	-	-
Servicios fiscales	-	-
Otros servicios exigidos por la normativa	-	-
Otros trabajos de verificación realizados por el auditor	47.000	-
Otros servicios prestados por el auditor	22.000	10.000
Otros servicios prestados por entidades de la red del auditor	-	35.000
	98.000	73.000

22. Medio Ambiente

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Las operaciones globales de la Sociedad se rigen por leyes relativas a la protección del medio ambiente ("leyes medioambientales"). La Sociedad considera que cumple sustancialmente tales leyes y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

Por su actividad, la Sociedad no ha precisado realizar inversiones de carácter medioambiental, ni ha incurrido en gastos de dicha naturaleza. Asimismo, no se ha considerado necesario registrar provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental al considerar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

23. Contingencias y compromisos

No existen contingencias ni compromisos aplicables a la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 ni a 1 de enero del 2020.

24. Hechos posteriores al cierre

Posterior al cierre del ejercicio, con fecha 20 de enero de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Boadilla del Monte, Madrid, con una superficie total de 695 m² y por un precio de 1.000.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha 20 de enero de 2022, se ha formalizado un préstamo con garantía hipotecaria con Bankinter S.A. por importe de 326.019 €, vencimiento en enero de 2032 y un tipo de interés fijo anual del 1,50%.

Que con fecha 26 de enero de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Moratalaz, Madrid, con una superficie total de 136 m² y por un precio de 310.604 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha 27 de enero de 2022, se han formalizado dos préstamos con garantía hipotecaria con Andorra Banc Agrícola Reig, S.A., por un importe total de 933.000 €, vencimiento en enero de 2030 y un tipo de interés fijo anual del 1,50%.

Que con fecha 2 de febrero de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Chamberí, Madrid, con una superficie total de 283 m² y por un precio de 830.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha 2 de febrero de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Retiro, Madrid, con una superficie total de 142 m² y por un precio de 448.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha 03 de febrero de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Pozuelo de Alarcón, Madrid, con una superficie total de 654 m² y por un precio de 1.600.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha 07 de febrero de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Sarriá- St Gervasi, Barcelona, con una superficie total de 118 m² y por un precio de 275.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha 07 de febrero de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Sarriá- St Gervasi, Barcelona, con una superficie total de 105 m² y por un precio de 230.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Con fecha 09 de febrero de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Salamanca, Madrid, con una superficie total de 444 m² y por un precio de 2.150.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha de 1 de marzo de 2022, se ha formalizado un préstamo con garantía hipotecaria con ABANCA Corporación Bancaria S.A., por un importe de 250.000 €, vencimiento en marzo de 2029 y un tipo de interés fijo anual del 2,15%.

Que con fecha 2 de marzo de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Chamartín, Madrid, con una superficie total de 91 m² y por un precio de 340.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha 4 de marzo de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Moncloa, Madrid, con una superficie total de 45 m² y por un precio de 180.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

Que con fecha de 4 de marzo de 2022, se ha formalizado un préstamo con garantía hipotecaria con con Andorra Banc Agrícola Reig, S.A., por un importe de 523.800 €, vencimiento en marzo de 2030 y un tipo de interés fijo anual del 1,50%.

Que con fecha 9 de marzo de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Chamartín, Madrid, con una superficie total de 89 m² y por un precio de 450.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

ANEXO MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

ANEXO I:

Datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 1 de enero de 2020.

El detalle de los datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
E10001	Goya 1	Madrid	26/07/2017	232
E10002	Nueva España 1	Madrid	03/11/2017	507
E10003	Arapiles 1	Madrid	11/12/2017	149
E10005	Princesa 1	Madrid	04/07/2018	535
E10006	Recoletos 1	Madrid	30/07/2018	137
E10007	Chopera 1	Madrid	14/09/2018	54
E10008	Lavapiés 1	Madrid	14/09/2018	66
E10009	Lavapiés 2	Madrid	14/09/2018	66
E10010	Palacio 1	Madrid	01/10/2018	153
E10011	Chueca 1	Madrid	20/11/2018	100
E10012	Recoletos 2	Madrid	29/11/2018	150
E10013	Ibiza 1	Madrid	28/01/2019	207
E10014	Bernabéu 1	Madrid	01/02/2019	104
E10015	Cuatro Caminos 1	Madrid	19/03/2019	152
E10016	Cuatro Caminos 2	Madrid	20/03/2019	179,24
E10017	Cuatro Caminos 3	Madrid	20/03/2019	34,51
E10018	Cuatro Caminos 4	Madrid	20/03/2019	60,88
E10019	Cuatro Caminos 5	Madrid	20/03/2019	58,24
E10020	Cuatro Caminos 6	Madrid	20/03/2019	57,42
E10021	Cuatro Caminos 7	Madrid	20/03/2019	58,24
E10022	Cuatro Caminos 8	Madrid	20/03/2019	57,42
E10023	Cuatro Caminos 9	Madrid	20/03/2019	58,24
E10024	Cuatro Caminos 10	Madrid	20/03/2019	57,42
E10025	Chueca 2	Madrid	22/03/2019	40
E10026	Goya 3	Madrid	28/03/2019	304
E10027	Barrio del Pilar 1	Madrid	23/05/2019	119
E10028	Almagro 1	Madrid	31/05/2019	198
E10029	Almagro 2	Madrid	27/06/2019	312
E10030	Guindalera 1	Madrid	10/07/2019	160
E10031	Ibiza 2	Madrid	12/09/2019	100
E10032	Almagro 3	Madrid	13/09/2019	305,6
E10033	Gaztambide 1	Madrid	25/09/2019	133
E10034	Vallehermoso 1	Madrid	03/10/2019	245
E10035	Ibiza 3	Madrid	05/11/2019	289
E10036	Cuatro Caminos 11	Madrid	11/12/2019	269
E10037	Cuatro Caminos 12	Madrid	20/12/2019	116



**ANEXO MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en
Euros)**

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
E10038	Cuatro Caminos 13	Madrid	20/12/2019	116
E10039	Castellana 1	Madrid	26/12/2019	51,2
E10040	Castellana 2	Madrid	26/12/2019	55
E10041	Castellana 3	Madrid	26/12/2019	37,4
E10042	Palos de Moguer 1	Madrid	30/12/2019	56
E10043	Palos de Moguer 2	Madrid	30/12/2019	77
E10044	Lavapiés 3	Madrid	30/12/2019	94
E10045	Arapiles 2	Madrid	30/12/2019	164
E10046	Arapiles 3	Madrid	30/12/2019	206
E10047	Arapiles 4	Madrid	30/12/2019	231
E10048	Trafalgar 1	Madrid	30/12/2019	24
E10049	Trafalgar 2	Madrid	30/12/2019	26
E10050	Castellana 4	Madrid	14/01/2020	51,4
E10051	Castellana 5	Madrid	17/01/2020	66
E10052	Ciudad Jardín 1	Madrid	24/01/2020	114
E10053	Goya 4	Madrid	06/02/2020	266
E10054	Goya 5	Madrid	20/02/2020	139
E10055	Puerta Bonita 1	Madrid	25/02/2020	61
E10056	Puerta Bonita 2	Madrid	25/02/2020	61
E10057	Ríos Rosas 1	Madrid	25/02/2020	166
E10058	Vallehermoso 2	Madrid	25/02/2020	228
E10059	Imperial 1	Madrid	25/02/2020	157
E10060	Imperial 2	Madrid	25/02/2020	127
E10061	Marroquina 1	Madrid	10/03/2020	94
E10062	Pinar del Rey 1	Madrid	13/05/2020	65
E10064	Aluche 1	Madrid	08/06/2020	121
E10065	Valdeacederas 1	Madrid	20/11/2020	72
E10066	Palos de Moguer 3	Madrid	30/11/2020	63
E10067	Cuzco 1	Madrid	04/12/2020	228
E10068	Nueva España 2	Madrid	17/12/2020	768
E10069	San Fermín 1	Madrid	21/12/2020	90
E10070	Pacífico 1	Madrid	21/12/2020	68
E10071	Jerónimos 1	Madrid	08/01/2021	238
E10072	Goya 7	Madrid	20/01/2021	132
E10073	Palacio 2	Madrid	12/02/2021	25
E10074	Palacio 3	Madrid	12/02/2021	206
E10075	Palacio 4	Madrid	12/02/2021	181
E10076	Palacio 5	Madrid	12/02/2021	192
E10077	Palacio 6	Madrid	12/02/2021	196
E10078	Palacio 7	Madrid	12/02/2021	255
E10079	Bernabéu 2	Madrid	22/02/2021	100
E10080	Ventas 1	Madrid	03/03/2021	87
E10081	Lista 1	Madrid	05/03/2021	78
E10082	Acacias 1	Madrid	10/03/2021	113



**ANEXO MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021** (Expresada en
Euros)

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
EI0083	Chueca 3	Madrid	15/03/2021	274
EI0084	Concepción I	Madrid	15/03/2021	80
EI0085	Fuente del Berro I	Madrid	18/03/2021	316
EI0086	Recoletos 3	Madrid	25/03/2021	223
EI0087	Vallehermoso 3	Madrid	07/04/2021	101
EI0088	Castellana 6	Madrid	22/04/2021	337
EI0089	Rios Rosas 2	Madrid	21/09/2021	60
EI0090	Rios Rosas 3	Madrid	21/09/2021	25
EI0091	Jerónimos 2	Madrid	13/09/2021	183
EI0092	Huertas I	Madrid	21/09/2021	142
EI0093	Ciudad Jardín 2	Madrid	06/05/2021	87
EI0094	Arapiles 5	Madrid	06/05/2021	81
EI0095	Pacífico 2	Madrid	21/05/2021	140
EI0096	Princesa 2	Madrid	31/05/2021	404
EI0097	Recoletos 4	Madrid	01/06/2021	82
EI0098	Recoletos 5	Madrid	01/06/2021	82
EI0099	Ibiza 4	Madrid	16/06/2021	99
EI0100	Lista 2	Madrid	16/06/2021	62
EI0102	Ibiza 6	Madrid	16/06/2021	86
EI0103	Ibiza 7	Madrid	16/06/2021	101
EI0104	Marroquina 2	Madrid	29/06/2021	94
EI0105	Marroquina 3	Madrid	26/06/2021	92
EI0106	Marroquina 4	Madrid	26/06/2021	90
EI0107	Marroquina 5	Madrid	26/06/2021	90
EI0108	Marroquina 6	Madrid	26/06/2021	92
EI0109	Marroquina 7	Madrid	26/06/2021	90
EI0110	Marroquina 8	Madrid	26/06/2021	91
EI0111	Marroquina 9	Madrid	29/06/2021	89
EI0112	Marroquina 10	Madrid	29/06/2021	92
EI0113	Marroquina 11	Madrid	29/06/2021	92
EI0114	Marroquina 12	Madrid	29/06/2021	90
EI0115	Trafalgar 3	Madrid	29/06/2021	40
EI0116	Trafalgar 4	Madrid	29/06/2021	40
EI0117	Ibiza 8	Madrid	16/07/2021	122
EI0118	Gaztambide 2	Madrid	21/07/2021	159
EI0119	Valdecabañas I	Madrid	23/07/2021	448
EI0120	Acacias 2	Madrid	04/08/2021	82
EI0121	Atalaya I	Madrid	30/08/2021	206
EI0122	Lista 3	Madrid	13/09/2021	50
EI0123	St Gervasy - Galvany I	Barcelona	23/09/2021	257
EI0124	Nueva España 3	Madrid	13/09/2021	51
EI0125	C. Naciones - Corra. I	Madrid	08/10/2021	52
EI0126	Aravaca I	Madrid	07/10/2021	237
EI0127	Gaztambide 3	Madrid	15/10/2021	50



**ANEXO MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en
Euros)**

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
E10128	Gaztambide 4	Madrid	15/10/2021	65
E10130	Rios rosas 4	Madrid	22/10/2021	122
E10131	Princesa 3	Madrid	22/10/2021	72
E10132	El Viso 1	Madrid	10/11/2021	429
E10134	El Viso 2	Madrid	22/11/2021	334
E10135	Fuentalarreina 1	Madrid	25/11/2021	222
E10136	Dt. Poblats Maritims 1	Valencia	26/11/2021	111
E10137	Dt. el Pla del Real 1	Valencia	26/11/2021	212
E10138	Esquerra Eixample 1	Barcelona	29/11/2021	91
E10139	Esquerra Eixample 2	Barcelona	29/11/2021	86
E10140	Esquerra Eixample 3	Barcelona	29/11/2021	91
E10141	Esquerra Eixample 4	Barcelona	29/11/2021	86
E10142	Esquerra Eixample 5	Barcelona	29/11/2021	91
E10143	Vallcarca i Els Peni 1	Barcelona	29/11/2021	85
E10144	St Gervasy - Galvany 2	Barcelona	29/11/2021	116
E10145	Castellana 7	Madrid	30/11/2021	331
E10146	Castellana 8	Madrid	30/11/2021	332
E10147	Castellana 9	Madrid	30/11/2021	332
E10148	Castellana 10	Madrid	30/11/2021	33
E10149	Guindalera 2	Madrid	01/12/2021	171
E10150	Rios Rosas 5	Madrid	09/12/2021	606
E10151	Marbella 1	Malaga	15/12/2021	97
E10152	Goya 8	Madrid	16/12/2021	295
E10155	Guindalera 3	Madrid	23/12/2021	74
E10156	Palos de Moguer 4	Madrid	30/12/2021	94
E10157	Palos de Moguer 5	Madrid	30/12/2021	93
E10158	Puerta del Angel 1	Madrid	30/12/2021	65
E10159	Sants 1	Barcelona	30/12/2021	67
E10160	Delicias 1	Madrid	30/12/2021	61
E10161	Lavapiés 4	Madrid	30/12/2021	122
E10162	Recoletos 6	Madrid	30/12/2021	63
E10163	Vallehermoso 4	Madrid	30/12/2021	178
E10164	Horta 1	Barcelona	30/12/2021	106
E10165	Navas 1	Barcelona	30/12/2021	86
E10166	Princesa 4	Madrid	30/12/2021	164
E10167	Fuente del Berro 2	Madrid	30/12/2021	92
E10168	Navas 2	Barcelona	30/12/2021	66
E10169	Vila de Gracia 2	Barcelona	30/12/2021	52
E10170	Triana 1	Sevilla	30/12/2021	77
E10171	Triana 2	Sevilla	30/12/2021	78
E10172	La Arena 1	P. Asturias	30/12/2021	99
E10173	La Arena 2	P. Asturias	30/12/2021	99
E10174	La Arena 3	P. Asturias	30/12/2021	77
E10175	La Arena 4	P. Asturias	30/12/2021	92



**ANEXO MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en
Euros)**

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
EI0176	La Arena 5	P. Asturias	30/12/2021	77
EI0177	La Arena 6	P. Asturias	30/12/2021	99
EI0178	La Arena 7	P. Asturias	30/12/2021	99
EI0179	Aluche 2	Madrid	30/12/2021	94
EI0180	Ibiza 9	Madrid	30/12/2021	64
EI0181	San Andrés 1	Madrid	30/12/2021	80
EI0182	Sants 2	Barcelona	30/12/2021	55
EI0183	Goya 1 (ABS)	Madrid	09/06/2021	66

El detalle de los datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
EI0001	Goya 1	Madrid	26/07/2017	232
EI0002	Nueva España 1	Madrid	03/11/2017	507
EI0003	Arapiles 1	Madrid	11/12/2017	149
EI0005	Princesa 1	Madrid	04/07/2018	535
EI0006	Recoletos 1	Madrid	30/07/2018	137
EI0007	Chopera 1	Madrid	14/09/2018	54
EI0008	Lavapiés 1	Madrid	14/09/2018	66
EI0009	Lavapiés 2	Madrid	14/09/2018	66
EI0010	Palacio 1	Madrid	01/10/2018	153
EI0011	Chueca 1	Madrid	20/11/2018	100
EI0012	Recoletos 2	Madrid	29/11/2018	150
EI0013	Ibiza 1	Madrid	28/01/2019	207
EI0014	Bernabéu 1	Madrid	01/02/2019	104
EI0015	Cuatro Caminos 1	Madrid	19/03/2019	152
EI0016	Cuatro Caminos 2	Madrid	20/03/2019	179,24
EI0017	Cuatro Caminos 3	Madrid	20/03/2019	34,51
EI0018	Cuatro Caminos 4	Madrid	20/03/2019	60,88
EI0019	Cuatro Caminos 5	Madrid	20/03/2019	58,24
EI0020	Cuatro Caminos 6	Madrid	20/03/2019	57,42
EI0021	Cuatro Caminos 7	Madrid	20/03/2019	58,24
EI0022	Cuatro Caminos 8	Madrid	20/03/2019	57,42
EI0023	Cuatro Caminos 9	Madrid	20/03/2019	58,24
EI0024	Cuatro Caminos 10	Madrid	20/03/2019	57,42
EI0025	Chueca 2	Madrid	22/03/2019	40
EI0026	Goya 3	Madrid	28/03/2019	304
EI0027	Barrio del Pilar 1	Madrid	23/05/2019	119
EI0028	Almagro 1	Madrid	31/05/2019	198
EI0029	Almagro 2	Madrid	27/06/2019	312
EI0030	Guindalera 1	Madrid	10/07/2019	160
EI0031	Ibiza 2	Madrid	12/09/2019	100



**ANEXO MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en
Euros)**

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
E10032	Almagro 3	Madrid	13/09/2019	305,6
E10033	Gaztambide 1	Madrid	25/09/2019	133
E10034	Vallehermoso 1	Madrid	03/10/2019	245
E10035	Ibiza 3	Madrid	05/11/2019	289
E10036	Cuatro Caminos 11	Madrid	11/12/2019	269
E10037	Cuatro Caminos 12	Madrid	20/12/2019	116
E10038	Cuatro Caminos 13	Madrid	20/12/2019	116
E10039	Castellana 1	Madrid	26/12/2019	51,2
E10040	Castellana 2	Madrid	26/12/2019	55
E10041	Castellana 3	Madrid	26/12/2019	37,4
E10042	Palos de Moguer 1	Madrid	30/12/2019	56
E10043	Palos de Moguer 2	Madrid	30/12/2019	77
E10044	Lavapiés 3	Madrid	30/12/2019	94
E10045	Arapiles 2	Madrid	30/12/2019	164
E10046	Arapiles 3	Madrid	30/12/2019	206
E10047	Arapiles 4	Madrid	30/12/2019	231
E10048	Trafalgar 1	Madrid	30/12/2019	24
E10049	Trafalgar 2	Madrid	30/12/2019	26
E10050	Castellana 4	Madrid	14/01/2020	51,4
E10051	Castellana 5	Madrid	17/01/2020	66
E10052	Ciudad Jardín 1	Madrid	24/01/2020	114
E10053	Goya 4	Madrid	06/02/2020	266
E10054	Goya 5	Madrid	20/02/2020	139
E10055	Puerta Bonita 1	Madrid	25/02/2020	61
E10056	Puerta Bonita 2	Madrid	25/02/2020	61
E10057	Ríos Rosas 1	Madrid	25/02/2020	166
E10058	Vallehermoso 2	Madrid	25/02/2020	228
E10059	Imperial 1	Madrid	25/02/2020	157
E10060	Imperial 2	Madrid	25/02/2020	127
E10061	Marroquina 1	Madrid	10/03/2020	94
E10062	Pinar del Rey 1	Madrid	13/05/2020	65
E10064	Aluche 1	Madrid	08/06/2020	121
E10065	Valdeacederas 1	Madrid	20/11/2020	72
E10066	Palos de Moguer 3	Madrid	30/11/2020	63
E10067	Cuzco 1	Madrid	04/12/2020	228
E10068	Nueva España 2	Madrid	17/12/2020	768
E10069	San Fermin 1	Madrid	21/12/2020	90
E10070	Pacífico 1	Madrid	21/12/2020	68

El detalle de los datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 1 de enero de 2020 es como sigue:



**ANEXO MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en
Euros)**

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
E10001	Goya 1	Madrid	26/07/2017	232
E10002	Nueva España 1	Madrid	03/11/2017	507
E10003	Arapiles 1	Madrid	11/12/2017	149
E10005	Princesa 1	Madrid	04/07/2018	535
E10006	Recoletos 1	Madrid	30/07/2018	137
E10007	Chopera 1	Madrid	14/09/2018	54
E10008	Lavapiés 1	Madrid	14/09/2018	66
E10009	Lavapiés 2	Madrid	14/09/2018	66
E10010	Palacio 1	Madrid	01/10/2018	153
E10011	Chueca 1	Madrid	20/11/2018	100
E10012	Recoletos 2	Madrid	29/11/2018	150
E10013	Ibiza 1	Madrid	28/01/2019	207
E10014	Bernabéu 1	Madrid	01/02/2019	104
E10015	Cuatro Caminos 1	Madrid	19/03/2019	152
E10016	Cuatro Caminos 2	Madrid	20/03/2019	179,24
E10017	Cuatro Caminos 3	Madrid	20/03/2019	34,51
E10018	Cuatro Caminos 4	Madrid	20/03/2019	60,88
E10019	Cuatro Caminos 5	Madrid	20/03/2019	58,24
E10020	Cuatro Caminos 6	Madrid	20/03/2019	57,42
E10021	Cuatro Caminos 7	Madrid	20/03/2019	58,24
E10022	Cuatro Caminos 8	Madrid	20/03/2019	57,42
E10023	Cuatro Caminos 9	Madrid	20/03/2019	58,24
E10024	Cuatro Caminos 10	Madrid	20/03/2019	57,42
E10025	Chueca 2	Madrid	22/03/2019	40
E10026	Goya 3	Madrid	28/03/2019	304
E10027	Barrio del Pilar 1	Madrid	23/05/2019	119
E10028	Almagro 1	Madrid	31/05/2019	198
E10029	Almagro 2	Madrid	27/06/2019	312
E10030	Guindalera 1	Madrid	10/07/2019	160
E10031	Ibiza 2	Madrid	12/09/2019	100
E10032	Almagro 3	Madrid	13/09/2019	305,6
E10033	Gaztambide 1	Madrid	25/09/2019	133
E10034	Vallehermoso 1	Madrid	03/10/2019	245
E10035	Ibiza 3	Madrid	05/11/2019	289
E10036	Cuatro Caminos 11	Madrid	11/12/2019	269
E10037	Cuatro Caminos 12	Madrid	20/12/2019	116
E10038	Cuatro Caminos 13	Madrid	20/12/2019	116
E10039	Castellana 1	Madrid	26/12/2019	51,2
E10040	Castellana 2	Madrid	26/12/2019	55
E10041	Castellana 3	Madrid	26/12/2019	37,4
E10042	Palos de Moguer 1	Madrid	30/12/2019	56
E10043	Palos de Moguer 2	Madrid	30/12/2019	77
E10044	Lavapiés 3	Madrid	30/12/2019	94
E10045	Arapiles 2	Madrid	30/12/2019	164



**ANEXO MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en
Euros)**

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
E10046	Arapiles 3	Madrid	30/12/2019	206
E10047	Arapiles 4	Madrid	30/12/2019	231
E10048	Trafalgar 1	Madrid	30/12/2019	24
E10049	Trafalgar 2	Madrid	30/12/2019	26

Formulación de los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 (Expresada en Euros)

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 de ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A., se extienden en 58 hojas de papel común, incluida éstas, firmándolas el Consejo de Administración con fecha 16 de marzo de 2022.

FIRMANTES

D. Juan Bautista Jordano Pérez
Presidente

INVERLO, S.L.
D^a. Luisa Rosselló Cowell
Consejero

D. Enrique Isidro Rincón
Vicepresidente y Consejero

D. Luis de Ulibarri San Vicente
Consejero

IBERVALLES, S.A.
D. Jose Miguel Isidro Rincón
Consejero

D. José María Martín Gavín
Consejero

D. Rafael Canales Abaitua
Consejero

D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier –
Consejero

Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de
Previsión Social a Prima Fija
D. Enrique Sanz Fernández-Lomana
Consejero.

D. Francisco López Posadas
Consejero



ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Las cuentas de Almagro Capital SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante, la Sociedad o Almagro) y Sociedades Dependientes (en adelante el Grupo o Grupo Almagro) del ejercicio 2021 incluyen el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, y han sido sometidas a la auditoría de cuentas realizada por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. El informe de gestión resume las principales características de mayor relevancia.

1. Actividad

Durante el 2021 la Sociedad dominante se ha centrado en la consolidación del modelo de negocio, y ha adquirido un total de 104 viviendas. Adicionalmente, ha realizado seis operaciones con contrato de arras firmado y, por tanto, ha concluido el año 2021 con 172 viviendas en cartera sin contar las seis arras firmadas.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad dominante había firmado once nuevas hipotecas con diferentes entidades bancarias por un importe total de 5.211.000,00€.

Para llevar a cabo este proceso de expansión, la Sociedad dominante realizó su quinta ampliación de capital en el mes de julio de 2021 por un importe efectivo total (nominal más prima de emisión de 0,25 euros por acción) de 50.000.000 de euros. Esta ampliación fue totalmente suscrita y desembolsada.

Asimismo, con fecha 9 de junio de 2021, la Sociedad dominante constituyó la sociedad Almagro Barrio de Salamanca, S.L. (en adelante ABS) y suscribió el 100% de sus acciones mediante la aportación no dineraria de un inmueble de su propiedad ubicado en la C/Ayala 84 de Madrid. El capital social quedó representado por 200.000 acciones de un euro de valor nominal, con una prima de asunción de un euro por título. La sociedad tiene como objeto la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

2. Evolución y Resultado de los Negocios

Durante el año 2021 se han producido los siguientes hechos significativos:

- Adquisición de 104 viviendas individuales por un importe total de 41.300.000€.
- Adicionalmente se firmaron 6 compromisos vinculantes de compra por valor de 3.030.410€.
- Se formalizaron 11 operaciones de financiación hipotecaria por un importe total de 5.211.000,00€. Dicha financiación se ha firmado en unas condiciones ventajosas sobre mercado, con un tipo promedio de 1,43% y un LTV sobre estos 11 del 47,14%.
- Se ha completado la reforma de ocho viviendas, mientras que otras cinco se encuentran en proceso de reacondicionamiento.
- A 31 de diciembre de 2021, el ratio de ocupación alcanzaba el 97,6% del total de las viviendas.
- Durante 2021 se produjo la salida del inquilino original en 9 viviendas.
- La valoración del experto independiente bajo normativa RICS de los activos asciende a 104.898.183€.
- El Net Asset Value (NAV) de la Sociedad dominante asciende a 114.802.771€, lo que supone un NAV de 1,47€/acción.

NAV/Acción	31/12/2021	31/12/2020
Patrimonio Neto	114.802.771	49.816.277
Ajustes	-	-
NAV	114.802.771	49.816.277
nº Acciones en circulación	78.152.977	38.081.212
NAV/Acción	1,47	1,31

3. Evolución de la acción y acciones propias

La Sociedad dominante comenzó a cotizar en BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil, "MAB") el 16 de enero de 2020 a un valor de 1,07€ por acción, que es el precio al que el consejo de administración aprobó el inicio de la cotización.

Desde entonces, su cotización ha oscilado entre un valor máximo de 1,52€ por acción y 1,05€ por acción, cerrando el periodo en 1,23€ por acción. Ha tenido un total de 186 días con operaciones (x2,7 veces más que en 2020, que

fueron 68) en las que se ha negociado un efectivo total de 10.560.266 euros (x4 veces más respecto al volumen de 2020, que fueron 2.523.304 euros).

La Sociedad dominante comenzó el año 2021 con 271.442 acciones propias, adquiridas por un valor medio de 1,07€ por acción, lo que hacen un precio de adquisición de 291.220,84 euros. La compañía ha adquirido un total de 258.900 acciones a un valor medio de 1,25€ por acción, frente a las 330.665 acciones vendidas a un valor medio de 1,25€ por acción. Por tanto, la Sociedad ha cerrado el año con una autocartera de 199.677 acciones por un valor redondeado de 1,00€ por acción, lo que hacen un precio de adquisición de 199.977,93 euros.

4. Política de dividendos

La Sociedad dominante deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/ 2009.

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 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán 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.

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.

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad dominante tiene pérdidas acumuladas de 2.502.428€ por lo que no se ha producido reparto de dividendos.

5. Periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, (modificada a través de la disposición final segunda de la Ley 31/2015, 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.

Periodo Medio de Pago	2021	2020
Periodo medio de pago a proveedores	11	13
Ratio de operaciones pagadas	10	13
Ratio de operaciones pendientes de pago	36	6

Importe (euros)	2021	2020
Total pagos realizados	4.732.290	1.349.953
Total pagos pendientes	82.668	4.358

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas

de fecha 29 de enero de 2017, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad dominante según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

6. Equipo

Hasta el ejercicio 2021, la gestión de la Sociedad dominante era llevada a cabo integralmente por Almagro Capital Gestión, S.L.

Para llevar a cabo su plan de crecimiento, la Sociedad dominante ha contratado personal interno.

Gastos de Personal	31/12/2021	31/12/2020
Sueldos, salarios y asimilados	(81.220)	-
Cargas sociales	(11.807)	-
Total	(93.028)	-

El detalle de las personas empleadas por el grupo distribuidas por categorías es el siguiente:

	Número de personas empleadas al final del periodo		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	-	1	1
Operarios/conserjes	1	1	2
Total	1	2	3

Nº medio de personas empleadas en el periodo	Nº medio de pers. con discapacidad >33% empleadas en el periodo
1,10	-
1,10	-

7. Gestión de Riesgos

El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad dominante se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

(i) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad dominante cuenta con 31 préstamos de los cuales 30 son a tipo de interés fijo. El único préstamo en el que el tipo de interés está ligado al EURIBOR representa un 6,64% de la deuda bancaria.

(ii) Riesgo de liquidez

La Sociedad dominante mantiene caja suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

(iii) Riesgo de mercado

Los activos de la Sociedad dominante han sido adquiridos con el suficiente descuento como para asumir una desaceleración en los precios de las viviendas sin que suponga una caída crítica en el retorno esperado.

8. Actividades en materias de investigación y desarrollo

La Sociedad dominante ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2021.

9. Accionistas significativos

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad dominante a 31 de diciembre de 2021 con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del Capital Social de la Sociedad dominante, son los siguientes:

Accionistas con participación superior al 5%	31-dic-21	31-dic-20
Ibervalles S.L.	21,55%	20,68%
Aligrupo Business Opportunities S.L.	5,55%	11,33%
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	5,00%	5,29%
Onchena S.L.	5,46%	-
TOTAL	37,56%	37,30%

El accionista Aligrupo Business Opportunities S.L., contaba en el año 2020 con una participación del 11,33% y por tanto el total de accionistas con una participación superior al 5% ascendía hasta 37,30%. A cierre de año de 2021, Aligrupo Business Opportunities S.L. contaba con una participación inferior al 10%.

El accionista Onchena S.L. contaba en el año 2020 con una participación del 0% y por tanto el total de accionistas con una participación superior al 5% ascendía hasta 37,30%. A cierre de año de 2021 Onchena S.L. contaba con una participación del 5,46%

10. Información sobre vinculadas

La información vinculada al contrato de gestión con Almagro Capital Gestión, S.L. se encuentra desglosada en la nota 20 de la Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2021.

11. Circunstancias acaecidas tras el cierre del ejercicio

Posterior al cierre del ejercicio, con fecha 20 de enero de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Boadilla del Monte, Madrid, con una superficie total de 695 m² y por un precio de 1.000.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha 20 de enero de 2022, se ha formalizado una préstamo con garantía hipotecaria con Bankinter S.A. por importe de 326.019 €, vencimiento en enero de 2032 y un tipo de interés fijo anual del 1,50%.

Que con fecha 26 de enero de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Moratalaz, Madrid, con una superficie total de 136 m² y por un precio de 310.604 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha 27 de enero de 2022, se han formalizado dos préstamos con garantía hipotecaria con Andorra Banc Agrícola Reig, S.A., por un importe total de 933.000 €, vencimiento en enero de 2030 y un tipo de interés fijo anual del 1,50%.

Que con fecha 2 de febrero de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Chamberí, Madrid, con una superficie total de 283 m² y por un precio de 830.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha 2 de febrero de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Retiro, Madrid, con una superficie total de 142 m² y por un precio de 448.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha 03 de febrero de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Pozuelo de Alarcón, Madrid, con una superficie total de 654 m² y por un precio de 1.600.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha 07 de febrero de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Sarriá- St Gervasi, Barcelona, con una superficie total de 118 m² y por un precio de 275.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha 07 de febrero de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Sarriá- St Gervasi, Barcelona, con una superficie total de 105 m² y por un precio de 230.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Con fecha 09 de febrero de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Salamanca, Madrid, con una superficie total de 444 m² y por un precio de 2.150.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha de 1 de marzo de 2022, se ha formalizado un préstamo con garantía hipotecaria con ABANCA Corporación Bancaria S.A., por un importe de 250.000 €, vencimiento en marzo de 2029 y un tipo de interés fijo anual del 2,15%.

Que con fecha 2 de marzo de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Chamartín, Madrid, con una superficie total de 91 m² y por un precio de 340.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha 4 de marzo de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Moncloa, Madrid, con una superficie total de 45 m² y por un precio de 180.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha de 4 de marzo de 2022, se ha formalizado un préstamo con garantía hipotecaria con con Andorra Banc Agrícola Reig, S.A., por un importe de 523.800 €, vencimiento en marzo de 2030 y un tipo de interés fijo anual del 1,50%.

Que con fecha 9 de marzo de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Chamartín, Madrid, con una superficie total de 89 m² y por un precio de 450.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

12. Perspectivas para el ejercicio 2022

A lo largo del año 2022 se espera el inicio de la recuperación económica tras el impacto del COVID-19. Del mismo modo que durante los primeros años de la crisis financiera que incremento el número de hipotecas inversas cerradas (según el Centro de Información Estadística del Notariado), se espera un incremento de las necesidades de liquidez para las familias. Desde Almagro Capital Gestión, S.L. ya se ha detectado un incremento del interés por parte de las personas mayores por soluciones para monetizar su patrimonio inmobiliario, que esperamos será creciente durante los próximos años.

Tras la última ampliación de capital, y la entrada de importantes inversores insitucionales, que acompañan a los inversores ya presentes en el accionariado, se aspira ofrecer soluciones a un mayor número de personas y consolidar la posición de Almagro como el principal inversor en su nicho.



Almagro Capital SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2021

Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Almagro Capital SOCIMI, S.A.:

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p data-bbox="277 501 826 613">Tal y como se indica en la nota 6, el total de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente del balance de las cuentas anuales adjuntas asciende a 75.672.194 euros.</p> <p data-bbox="277 640 858 786">La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias por su coste menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, tal y como se indica en la nota 3.b) de la memoria de cuentas anuales adjunta.</p> <p data-bbox="277 813 852 931">La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 3.b).</p> <p data-bbox="277 958 855 1279">Asimismo, de acuerdo con la nota 3.b) de la memoria de las cuentas anuales adjunta, la Sociedad evalúa de manera anual si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos costes de venta y su valor en uso. En 2021, la Sociedad no ha registrado pérdida por deterioro.</p> <p data-bbox="277 1305 842 1626">Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las fechas estimadas de venta de las inversiones inmobiliarias y el valor de salida de las mismas, llegando a una valoración final.</p> <p data-bbox="277 1653 852 1854">La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.</p>	<p data-bbox="882 501 1461 678">Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, hemos comprobado la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio.</p> <p data-bbox="882 705 1465 846">Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes contratados por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:</p> <ul data-bbox="882 873 1465 1585" style="list-style-type: none"><li data-bbox="882 873 1465 1014">• Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.<li data-bbox="882 1041 1465 1128">• Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.<li data-bbox="882 1155 1465 1301">• Discusión de las principales hipótesis clave de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones.<li data-bbox="882 1328 1465 1473">• Realización de pruebas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.<li data-bbox="882 1500 1465 1585">• Comprobación de la diferencia entre el valor razonable y el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias. <p data-bbox="882 1612 1445 1700">Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.</p> <p data-bbox="882 1727 1465 1839">El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.</p>

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

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

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

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

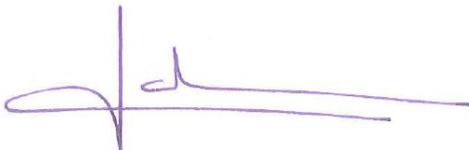
Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en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

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

18 de marzo de 2022



ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a single name.

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.
BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31-dic.-21	31-dic.-20
Activo No Corriente		76.422.900	32.596.525
Inmovilizado Intangible		40.495	-
Aplicaciones Informáticas	5	40.495	-
Inversiones inmobiliarias		75.672.194	32.526.898
Terrenos	6	60.433.519	25.586.543
Construcciones	6	14.935.989	6.832.855
Construcciones en curso	6	302.686	107.500
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo		400.000	-
Instrumentos de patrimonio	7	400.000	-
Inversiones financieras a largo plazo		310.211	69.627
Fianzas constituidas a largo plazo	6,8	142.211	69.627
Imposiciones a largo plazo	8	168.000	-
Activo Corriente		27.724.616	19.231.892
Anticipo a proveedores		167.029	71.119
Anticipo a proveedores	12	167.029	71.119
Deudores		32.972	6.962
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		29.581	5.849
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12,16	3.391	1.113
Inversiones en empr. del grupo y asoci. a corto plazo		63.044	-
Créditos a empresas del Grupo	9	63.044	-
Inversiones financieras a corto plazo		753.065	560.073
Otros activos financieros	10,12	352.992	210.000
Imposiciones a corto plazo	10,12	400.073	350.073
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		26.708.506	18.593.738
Tesorería	11	26.708.506	18.593.738
TOTAL ACTIVO		104.147.516	51.828.417

La memoria (notas 1 a 24) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.



ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.
BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-dic.-21	31-dic.-20
Patrimonio Neto		85.184.950	39.053.474
Capital social	13	78.352.654	38.352.654
Prima de Emisión	13	13.311.000	3.311.000
Reservas voluntarias	13	(1.457.338)	-
Resultados negativos ejercicios anteriores	13	(2.318.960)	(1.266.520)
Acciones o Participaciones Propias	13	(199.978)	(291.221)
Resultado del ejercicio	16	(2.502.428)	(1.052.439)
Pasivo No Corriente		14.464.073	10.462.813
Deudas a Largo Plazo		13.926.284	10.094.412
Deuda con entidades de crédito	12,14	11.137.133	8.413.022
Proveedores de inmovilizado	12,14	2.666.490	1.627.450
Fianzas recibidas	12,14	122.661	53.940
Periodificaciones		537.789	368.401
Periodificaciones a largo plazo	14	537.789	368.401
Pasivo Corriente		4.498.493	2.312.130
Deudas a Corto Plazo		3.008.172	2.018.398
Deuda con entidades de crédito	12,14	1.965.265	1.373.522
Proveedores de inmovilizado	12,14	1.042.907	644.876
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.490.321	293.732
Proveedores	12,14	313.048	200
Acreedores varios	12,14	37.973	82.950
Proveedores empresas del grupo	12,14	1.103.459	204.518
Otras deudas con las administraciones públicas	14,16	35.841	6.064
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		104.147.516	51.828.417

La memoria (notas I a 24) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.



ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

	Nota	31-dic-21	31-dic-20
Importe neto de la cifra de negocios		1.262.252	689.707
Ingresos por arrendamiento	17	1.218.956	688.507
Otros Ingresos de la explotación	17	43.296	1.200
Gastos de Personal		(93.028)	
Sueldos y salarios	17	(81.220)	-
Cargas sociales	17	(11.808)	-
Otros gastos de la explotación		(3.422.479)	(1.519.407)
Servicios exteriores	17	(2.588.457)	(1.155.577)
Tributos	17	(834.022)	(363.830)
Otros Resultados		(19.223)	-
Resultados excepcionales	17	(19.223)	-
Deterioro y rdo. por enajenaciones de Inmov.		163.570	-
Resultados por enajenaciones	17	163.570	-
Amortización del inmovilizado	6	(202.129)	(109.584)
Resultado de explotación		(2.311.036)	(939.284)
Resultado Financiero		(191.392)	(113.155)
Ingresos financieros	17		31
Gastos financieros	17	(191.392)	(113.186)
Resultado antes de impuestos		(2.502.428)	(1.052.439)
Impuesto sobre el beneficio	17	-	-
Resultado del ejercicio		(2.502.428)	(1.052.439)

La memoria (notas 1 a 24) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.



ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en Euros)

	Nota	31-dic-21	31-dic-20
Resultado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias	16	(2.502.428)	(1.052.439)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(1.457.338)	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(1.457.338)	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL, DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(3.959.766)	(1.052.439)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en Euros)

ECPN	Capital (Notas 1 y 13)	Prima de Emisión (Nota 13)	Accs.y part. en Pº propias (Nota 13)	Rdos de ejs. Anteriores	Reservas voluntarias	Rdo.del ejercicio	TOTAL
Saldo a 1 de enero de 2020	24.352.654	1.351.000	(280.729)	(461.282)	-	(805.238)	24.156.405
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.052.439)	(1.052.439)
Operaciones con socios o propietarios	14.000.000	1.960.000	(10.492)	-	-	-	15.949.508
Aumentos de capital	14.000.000	1.960.000	-	-	-	-	15.960.000
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	(10.492)	-	-	-	(10.492)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(805.238)	-	805.238	-
Otras variaciones	-	-	-	(805.238)	-	805.238	-
Saldo a 31 de diciembre de 2020	38.352.654	3.311.000	(291.221)	(1.266.520)	-	(1.052.439)	39.053.474
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(2.502.428)	(2.502.428)
Operaciones con socios o propietarios	40.000.000	10.000.000	91.243	-	-	-	50.091.243
Aumentos de capital	40.000.000	10.000.000	-	-	-	-	50.000.000
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	91.243	-	-	-	(91.243)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(1.052.439)	(1.457.338)	1.052.439	(1.457.338)
Otras variaciones	-	-	-	(1.052.439)	(1.457.338)	1.052.439	(1.457.338)
Saldo a 31 de diciembre de 2021	78.352.654	13.311.000	(199.978)	(2.318.960)	(1.457.338)	(2.502.428)	85.184.950

La memoria (notas 1 a 24) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.



ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en Euros)

Estado de Flujos de Efectivo	31-dic-21	31-dic-20
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(4.017.190)	(1.608.361)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos (+/-)	(2.502.428)	(1.052.439)
2. Ajustes del resultado.	229.950	222.739
a) Amortización del inmovilizado (+)	202.129	109.584
b) Resultados de enajenación de inversiones inmobiliarias (-)	(163.570)	-
g) Ingresos financieros (-)	-	(31)
h) Gastos financieros (+)	191.392	113.186
3. Cambios en el capital corriente	(1.553.321)	(665.506)
a) Existencias (+/-)	(95.910)	(43.379)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	(26.009)	(5.297)
c) Otros pasivos corrientes	1.123.978	266.718
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	(3.759.943)	(1.364.993)
e) Otros activos y pasivos no corrientes	1.204.564	481.445
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(191.392)	(113.155)
a) Pagos de intereses (-)	(191.392)	(113.186)
b) Cobros de intereses (+)	-	31
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION	(41.275.139)	(8.736.712)
5. Cobros por inversiones (+)	320.000	-
d) Inversiones inmobiliarias	320.000	-
6. Pagos por inversiones (-)	(41.595.139)	(8.736.712)
e) Inmovilizado intangible	(41.312)	-
f) Inversiones inmobiliarias	(41.159.791)	(8.736.687)
g) Inversiones participaciones empresas del grupo	(33.044)	-
h) Otros activos financieros	(360.992)	(25)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION	53.407.097	19.144.772
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	50.091.243	15.949.508
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	50.000.000	15.960.000
b) Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	(322.927)	(124.373)
c) Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	414.170	113.881
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	3.315.854	3.195.264
a) Emisión	5.123.261	4.115.000
2. Deudas con entidades de crédito (+)	5.123.261	4.115.000
b) Devolución y amortización de:	(1.807.407)	(919.736)
2. Deudas con entidades de crédito (-)	(1.807.407)	(919.736)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	8.114.768	8.799.699
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	18.593.738	9.794.039
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	26.708.506	18.593.738

La memoria (notas I a 24) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

I. Información General.

I.1. Presentación de la Sociedad.

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó en Madrid el día 20 de junio de 2017 como sociedad limitada y con un capital de 3.000 Euros. Tiene su domicilio social y fiscal en Paseo de la Castellana número 123, escalera derecha, planta 9, puerta B de Madrid. Su identificación en el Registro Mercantil de Madrid es Tomo 36067, Folio 125, Hoja M-648129.

La Sociedad tiene por objeto: actividades de las sociedades dedicadas al sector inmobiliario, CNAE 6820. Con carácter particular, la Sociedad está centrada en la adquisición de viviendas de personas de edad avanzada, para su posterior arrendamiento a los vendedores con carácter vitalicio, lo que hace que la Sociedad posea unas características únicas con respecto a las SOCIMIs tradicionales, ya que, al adquirir viviendas con inquilino, se pueden acceder a precios por debajo del mercado.

Con fecha 18 de julio de 2017 la junta general de accionistas adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI. Con fecha 19 de julio de 2017, fue aprobada la solicitud de acuerdo al régimen fiscal de SOCIMI.

El día 12 de noviembre de 2018 se acordó el cambio de denominación social de Almagro Capital S.L. a Almagro Capital SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público el 14 de noviembre de 2018, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Carlos Pérez Ramos bajo el número 2.744 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de diciembre de 2018, Tomo 36.067, Folio 131, en la hoja M-648129, inscripción 8ª.

El día 16 de enero de 2019 la compañía comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), cumpliendo con todos los requisitos mencionados en los artículos 4 y 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

Con fecha 28 de octubre de 2020 se cerró una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 14.000.000 Euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.960.000 Euros y siendo el capital resultante 38.352.654 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 3.116, inscrita el día 5 de noviembre de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.483, Folio 17, Sección 16, Hoja M-648129.

En la Junta General Extraordinaria del día 14 de diciembre de 2020 se aprobó el aumento del número de consejeros hasta 10 miembros. Los nuevos miembros que se han incorporado al Consejo de Administración de la Sociedad son D. José Miguel Isidro Rincón (en representación de Ibervalles, S.A.), D. Enrique Isidro Rincón, D. Juan Bautista Jordano Pérez, D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier y D. Enrique Sanz Fernández-Lomana, este último también como representante de Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija. Todos ellos, junto con los consejeros Luis de Ulibarri San Vicente, Daniel Torregrosa Serra (en representación de Aligrupo Business Opportunities, S.L.), Francisco López Posadas (en representación de Inverlo, S.L.), Eduardo Héctor Minardi y José María Martín Gavín, forman el Consejo de Administración de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 24 de marzo de 2021.

Con fecha 6 de julio de 2021 se cerró una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe por un importe efectivo total (nominal más prima de emisión de 0,25 euros por acción) de 50.000.000 de euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 2.585, inscrita el día 26 de julio de 2021 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 40998 Folio 13, Sección 23, Hoja M-648129.

Con fecha 9 de junio de 2021, la Sociedad constituyó la sociedad Almagro Barrio de Salamanca, S.L. (en adelante ABS) y suscribió el 100% de sus acciones mediante la aportación no dineraria de un inmueble de su propiedad ubicado en la c/Ayala 84 de Madrid. El capital social quedó representado por 200.000 acciones de un euro de valor nominal, con una prima de ascensión de un euro por título. La sociedad tiene como objeto la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Desde dicha fecha, la Sociedad es dominante de un grupo de sociedades (en adelante, el Grupo). Las presentes cuentas anuales se han preparado en una base no consolidada. Con fecha 16 de marzo de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas de Almagro Capital SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2021, que han sido preparadas aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y se depositarán en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 11 de octubre de 2021, D. Eduardo Héctor Minardi comunicó su dimisión como consejero independiente.

Con fecha 13 de octubre de 2021, ALIGRUPO BUSINESS OPPORTUNITIES, S.L. (representada por D. Daniel Torregrosa Serra) comunicó su dimisión como consejero dominical y nombramiento por cooptación de D. Rafael Canales Abaitua como nuevo consejero dominical en representación de la entidad ONCHENA, S.L.

1.2. Régimen SOCIMI

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. *Obligación de objeto social.*

Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. *Obligación de inversión.*

- a. Deberán disponer del 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
- b. Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones.
- c. Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. *Obligación de negociación en mercado regulado.*

Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o Sistema Multilateral de Negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. *Obligación de Distribución del resultado.*

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- 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 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán 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.
- 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.

5. *Obligación de Información.*

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus Cuentas Anuales la información establecida en el artículo 11 de la Ley 11/2009.

6. *Capital mínimo.*

El Capital Social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la 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 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 socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% de 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.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

El incumplimiento de alguna de las condiciones o de alguno de los requisitos anteriores supondrá que la Sociedad 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 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.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario y su posterior modificación en la Ley 16/2013, se detalla a continuación la siguiente información:

- 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.

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

La Sociedad tiene pérdidas recurrentes por lo que no ha distribuido dividendos.

- d) En caso de distribución de dividendos 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,

Ver punto anterior.

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

Ver punto anterior.

- 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.

Ver Anexo I.

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

Los indicados en el Anexo I, salvo los inmuebles sitios en Arapiles 1, Ibiza 2, Ibiza 3, Castellana 5, Valdeacederas 1, Recoletos 3, Vallehermoso 3, Princesa 2 y Gaztambide 2 debido a que la Sociedad ha adquirido la nuda propiedad de los mismos.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido 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.

A 31 de diciembre de 2021, los administradores de la Sociedad consideran que cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

2. Bases de presentación de las cuentas

a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste, siendo las últimas, las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

La Sociedad cumple los requisitos para aplicar el Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1515/2007) y opta en el presente ejercicio por la aplicación del mismo.

b) Principios contables no obligatorios

El Consejo de Administración de la Sociedad ha preparado estas Cuentas Anuales en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas Cuentas Anuales. No hay ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de incertidumbre

La preparación de las Cuentas Anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

d) Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad o los valoradores independientes contratados a tal efecto determinan el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

Debido a la naturaleza especial de algunas inversiones ejecutadas por la Sociedad, y con objetivo de reflejar una imagen fiel del valor de las inversiones que se han ejecutado, y en base a análisis cuantitativo y cualitativos, se han ajustado los valores de los activos en función del valor razonable de las rentas de mercado, ya que el precio de adquisición puede venir condicionado por la esperanza de vida del inquilino y del arrendamiento pactado.

Para ello, se han usado como referencia rentas de activos similares tanto en tamaño, como en ubicación y calidades.

e) Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el

cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma, estimando que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios de Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

g) Empresa en funcionamiento

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2021 y a pesar de haber tenido unas pérdidas acumuladas de 4.821.388 euros, el patrimonio neto es computable a efectos del artículo 363.1 la Ley de Sociedades de Capital es positivo. Por tanto, los administradores consideran apropiada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en la preparación de las Cuentas Anuales del ejercicio, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de la actividad, por los importes y según la clasificación con que figuran en dichas Cuentas Anuales. Tal y como se detalla en la Nota 13, la Sociedad ha realizado cinco ampliaciones de capital dineraria y una no dineraria hasta la fecha de la elaboración del presente informe.

En los próximos ejercicios, la Sociedad podrá comenzar a vender sus activos, obteniendo plusvalías por venta y recuperando las pérdidas acumuladas, es por este motivo por el que los administradores, a pesar de las pérdidas acumuladas consideran que no es necesario tomar medidas de saneamiento.

En cualquier caso, la Sociedad mantiene una posición de caja suficiente para hacer frente a las posibles devoluciones de las retenciones realizadas en las compraventas que se deban hacer a los inquilinos en caso de que los activos se vean liberados.

h) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior.

Cambios de políticas contables como consecuencia del Real Decreto 1/2021

El pasado 30 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, y como consecuencia del RD 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) por la que se dictan norma de registro, valoración y elaboración de cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios (en adelante "Resolución de ingresos").

De acuerdo con el apartado 1) de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1/2021, la Sociedad ha optado por la aplicación de los nuevos criterios considerando como fecha de transición el 1 de enero de 2021, y las cifras las cifras correspondientes al ejercicio 2020 que se incluyen a efectos comparativos en las cuentas anuales abreviadas del

ejercicio 2021, no se han adaptado conforme a los nuevos criterios, sin perjuicio de la reclasificación de las partidas del ejercicio anterior de instrumentos financieros a la nueva presentación en aplicación de la Disposición Transitoria 6ª apartado 6 e).

El contenido del Real Decreto y de la Resolución, antes mencionados, se ha aplicado en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2021.

Los cambios afectan a la Sociedad principalmente a las siguientes partidas:

a) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de nuestra gestión o nuestro modelo de negocio para gestionar los activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.

La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales

- Coste amortizado: Es previsible que se han integrado en esta categoría las anteriores carteras de “Préstamos y partidas a cobrar” e “Inversiones mantenidas hasta el vencimiento” en la medida en la que se mantienen con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivos que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Así mismo, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.

- Coste: Esta categoría comprende los siguientes activos financieros:
 - las inversiones en sociedades del grupo, multigrupo y asociadas;
 - los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente;
 - los activos por cuentas en participación y
 - aquellos activos financieros donde no se puede obtener una estimación fiable de su valor razonable (instrumentos de patrimonio o activos financieros híbridos u otros activos que procedía inicialmente clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en patrimonio neto).

La clasificación de los pasivos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- Coste amortizado: Se han integrado en esta categoría todos los pasivos financieros excepto aquellos que deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Por tanto, incluye las anteriores carteras de “Préstamos y partidas a pagar” entre los que se encuentran los préstamos participativos que tienen características de un préstamo ordinario o común, incluso aquellos cuyos intereses se fijaron por debajo de mercado, y los “Débitos y partidas a pagar” tanto por operaciones comerciales como no comerciales.

(i) Clasificación y valoración:

En la fecha de aplicación inicial del RD 1/2021, 1 de enero de 2021, la Sociedad ha optado por la aplicación de la DT 2ª e incluir información comparativa sin expresar de nuevo. Por lo que la Sociedad ha aplicado las nuevas categorías de instrumentos financieros de acuerdo con el RD 1/2021 y ha mantenido la clasificación, a efectos comparativos, de las categorías de los instrumentos financieros de acuerdo con las clasificaciones de la NRV 9ª del RD 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad. En consecuencia, los principales efectos de esta reclasificación son los siguientes:

Activos Financieros (AF)			
Categorías del PGC RD 1514/2007		Préstamos y partidas a cobrar	Total
Categorías del PGC RD 1/2021		AF a coste amortizado	
	Nota		
Fianzas constituidas a largo plazo	12	69.627	69.627
Total activos financieros a largo plazo		69.627	69.627
Deudores	12	5.849	5.849
Anticipos a proveedores	12	71.119	71.119
Imposiciones a corto plazo	12	350.073	350.073
Otros activos financieros	12	210.000	210.000
Total activos financieros corto plazo		637.041	637.041
Saldo inicial 1 enero 2021 – RD 1/2021	12	706.668	706.668
(*) AF hace referencia a Activos Financieros			

Pasivos Financieros (PF)			
Categorías del PGC RD 1514/2007		Débitos y partidas a pagar	Total
Categorías del PGC RD 1/2021		PF a coste amortizado	
	Nota		
Proveedores de inmovilizado	12	1.627.450	1.627.450
Deuda con entidades de crédito	12	8.413.022	8.413.022
Otros pasivos financieros	12	53.940	53.940
Total pasivos financieros a largo plazo		10.094.412	10.094.412
Proveedores de inmovilizado	12	644.876	644.876
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	287.668	287.668
Deudas con entidades de crédito	12	1.373.522	1.373.522
Otros pasivos financieros	12	-	-
Total pasivos financieros corto plazo		2.306.066	2.306.066
Saldo inicial 1 enero 2021 – RD 1/2021	12	12.400.478	12.400.478
(*) PF hace referencia a Pasivos Financieros			

Ver nota 12 para activos y pasivos financieros.

No ha habido impactos en el Patrimonio Neto de la Sociedad como consecuencia de la aplicación de la nueva normativa. Asimismo, no se han producido cambios de clasificación entre las diferentes categorías de activos y pasivos financieros.

b) Ingresos por ventas y prestación de servicios

La aplicación al 1 de enero de 2021 de la Resolución del ICAC por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos para la entrega de bienes y la prestación de servicios, y la última modificación del PGC y sus disposiciones complementarias a través del RD 1/2021, ha supuesto cambios en la NRV 14 "Ingresos por ventas y prestación de servicios", así como en la información a incluir en la memoria sobre estas transacciones.

La nueva normativa se basa en el principio de que los ingresos ordinarios se reconocen cuando el control de un bien o servicio se traspasa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad – así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al actual concepto de riesgos y beneficios.

Para aplicar el anterior principio fundamental, se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

- identificar los contratos con clientes;
- identificar las obligaciones a cumplir;
- determinar el precio o la contraprestación de la transacción del contrato;
- asignar el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir, y
- reconocer los ingresos cuando (o a medida que) la entidad satisfaga cada obligación comprometida.

No se han detectado impactos significativos en los ingresos por ventas y prestación de servicios.

3. Criterios contables

a) Inmovilizado Intangible

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los costes de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

b) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios y otras construcciones y mobiliario para su uso como propiedades de inversión, que se mantienen total o parcialmente para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, en lugar de para su uso en la producción o para fines administrativos de la Sociedad o para su venta en el curso ordinario de los negocios.

Los Administradores de la Sociedad no tienen intención de enajenar estos activos en el corto plazo, por lo que han optado por reconocerlos como inversiones inmobiliarias en Balance.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Debido a la naturaleza especial de las inversiones ejecutadas por la Sociedad, y con objetivo de reflejar una imagen fiel del valor de las mismas, el valor contable de los activos se ha ajustado, en algunos casos, en función de los distintos acuerdos alcanzados con el vendedor que a su vez pasa a ser inquilino de forma vitalicia. Así pues, el valor del activo está afectado por: el precio de adquisición y el valor de las rentas de mercado.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por dicho coste menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos según la siguiente tabla:

Vida útil (años)	
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	20
Mobiliario y otros enseres	5

Mientras que los trabajos de construcción se encuentran en curso, el coste de las obras así como los costes financieros derivados se capitalizan. Los gastos de personal imputables directamente al reacondicionamiento de las propiedades de inversión se capitalizan siempre y cuando puedan ser considerados como coste directo.

Los gastos posteriores son reconocidos como mayor valor del activo sólo cuando es probable que los beneficios futuros estén relacionados con los gastos, fluirán hacia la Sociedad y el coste del elemento puede ser medido con fiabilidad. Los costes por reparación y mantenimiento son reconocidos en las cuentas de resultados en el año en el que se incurre en ellos. Cuando una parte de un inmueble es sustituido, el importe en libros del elemento sustituido se da de baja.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables de forma prospectiva, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de los elementos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se incurren.

Los costes directos iniciales incurridos por la Sociedad para negociar y acordar un arrendamiento operativo, tales como los honorarios de agentes comerciales, se agregan al valor razonable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo.

De manera anual la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de las inversiones inmobiliarias deterioradas, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

c) Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el importe recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. En concreto, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a través del descuento de flujos futuros generado por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado o bien mediante al método de comparables.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

d) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Todos los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. A 31 de diciembre 2021, la Sociedad no mantiene acuerdos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

Cuando la Sociedad es arrendataria: Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cuando la Sociedad es arrendadora: Los ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio en que se devengan.

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

e) Activos financieros

Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración Inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro de valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Activos financieros a coste

Se incluyen en esta categoría de valoración:

a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.

- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la

calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos que se designan como partidas cubiertas están sujetos a los requerimientos de valoración de la contabilidad de cobertura.

f) Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

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

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

g) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

h) Capital social

El Capital Social se compone de acciones.

i) Provisiones

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada Balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión. Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

Las Cuentas Anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las Cuentas Anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria. Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

j) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

El reconocimiento de los ingresos por rentas de alquileres se realiza atendiendo a un criterio lineal sobre la mejor estimación de la duración del contrato de arrendamiento. 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 finalización del contrato.

k) Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan de su valor actual.

Bonus

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonus y participación en beneficios en base a una fórmula que tiene en cuenta el beneficio atribuible a sus accionistas después de ciertos ajustes. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

l) Impuestos sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado global o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de Balance en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. Los Administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las Cuentas Anuales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del Balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el Balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 18 de julio de 2017 la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Esta opción fue aprobada mediante Junta Universal de Accionistas, celebrada el mismo 18 de julio de 2017. La aplicación tiene efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de su constitución.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos 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 del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de 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 entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, la Sociedad tiene establecido un procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación y la retención, cuando proceda, del 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio iniciado el 20 de junio de 2017 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

Otros impuestos

IVA

Almagro aplica la regla de Prorrata Especial. De acuerdo con la misma tiene derecho a deducir el 100% del IVA soportado relacionado con la actividad sujeta y no exenta de IVA (el IVA soportado por el arrendamiento de local de negocio y oficina) y el 1% (redondeo al alza de la prorrata general) con relación al IVA soportado por los gastos generales, esto es, los no vinculados a una actividad concreta.

m) Información medioambiental

Se consideran bienes de naturaleza medioambiental aquellos bienes que se utilizan regularmente en la actividad principal de la Sociedad, cuyo principal propósito es minimizar el impacto ambiental y proteger y mejorar el medio ambiente, incluida la reducción o eliminación de la contaminación en el futuro.

La actividad de la Sociedad, por su propia naturaleza, no tiene un impacto ambiental significativo.

n) Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las Cuentas Anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las Cuentas Anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos, la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la Sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la Sociedad absorbente, se registra en reservas.

o) Acciones propias

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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menos valor del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de resultados.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por la sociedad Gestora de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no opera en el ámbito internacional y, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras.

(ii) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables, referenciados al EURIBOR, exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

La política de la sociedad consiste en ligar la duración de los préstamos a la esperanza de vida de los inquilinos, y en base a esta duración se opta por seleccionar el tipo de interés más competitivo para cada una de las inversiones, a tipo fijo cuando la duración es más larga y a tipo variable cuando es más corta.

De los 32 préstamos hipotecarios que contaba la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, 31 son a tipo fijo, con un tipo que varía desde 1.00% a 2.50%. Estos préstamos a tipo fijo representan el 93% de la deuda bancaria, ya que el 7% restante es representado por el único préstamo a tipo variable vinculado al EURIBOR (En 2020 existían 21 préstamos, 20 a tipo fijo con un tipo que varía desde 1.42% a 2.50% y el variable vinculado al EURIBOR).

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. El riesgo de crédito surge de efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo y las imposiciones a plazo fijo. A 31 de diciembre de 2021 la compañía solamente tenía contratadas imposiciones a plazo fijo en dos de sus principales bancos por un importe total de 921.065,23 Euros (350.048,7 Euros a 31/12/20).

c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado. Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, la Sociedad

tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas.

A 31 de diciembre de 2021, la sociedad contaba con efectivo suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

d) Otros riesgos

El brote de la nueva cepa de Coronavirus (COVID-19) que la Organización Mundial de la Salud declaró Emergencia Sanitaria Internacional el pasado 30 de enero de 2020 ha impactado en los mercados financieros de todo el mundo, y el mercado residencial español se ha resentido mediante una reducción del número de operaciones tanto de venta de inmuebles como de arrendamiento que plantea un escenario nunca visto antes en tiempos de paz.

Esta pandemia está afectando a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas. Los Administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre las presentes cuentas anuales, que se describen a continuación:

Impactos

Los puntos en los que el COVID-19 puede impactar en el modelo de negocio de las sociedades inmobiliarias son los siguientes:

- Disminución de precios de las viviendas: una caída en los precios de la vivienda en Madrid reduce el valor de los activos de la Compañía y la previsión de ingresos en caso de querer vender activos.
- Disminución de la Valoración de activos: la reducción de los precios se verá reflejado en los informes de valoración elaborados por un experto independiente, reduciendo el Net Asset Value (NAV) de la Compañía.
- Lenta recuperación: Prolongación en el tiempo de las consecuencias económicas que ralenticen la recuperación.
- Impago de rentas: Impago de rentas de los activos arrendados por parte de los inquilinos.
- Tensiones de tesorería: falta de tesorería o limitación de acceso a liquidez en caso de impagos.

Evaluación de impactos

Debido a que Almagro Capital opera en el nicho de las personas mayores, se espera que el impacto del COVID-19 en la operativa de la empresa sea mínimo debido a los siguientes motivos:

- Cuenta con una cartera de inmuebles ubicada en unas zonas que han demostrado ser robustas frente ciclos económicos bajistas y más propensos a una rápida recuperación. En ese sentido, la Sociedad contrata los servicios de expertos valoradores bajo normativa RICS de cara a anticipar reducciones de valor de sus activos inmobiliarios. El último informe de valoración de fecha 31 de diciembre de 2021, refleja una valoración total de la cartera un 38% por encima del valor neto contable de sus inversiones.
- Los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad en cada uno de sus inmuebles tienen duraciones prolongadas con una media por encima de los 3 años. Ante una caída sobrevenida del valor de los activos, la Sociedad contaría con plazo para mantener los mismos a la espera de recuperar su valor.
- A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad cuenta con una posición de caja saneada para acometer sus gastos operativos e incluso continuar las operaciones de inversión. Además, como se describe en la nota 13, la Sociedad ha formalizado recientemente una ampliación de capital (incluida prima de emisión) de 50 millones de euros.

Por tanto, en relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

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

5. Inmovilizado Intangible

El inmovilizado intangible reflejado en Balance se corresponde con los costes activados de implantación de un nuevo sistema operativo para la gestión tanto de oportunidades potenciales de inversión como de inversiones inmobiliarias adquiridas y ya contempladas en Balance.

6. Inversiones inmobiliarias

El detalle de la evolución de los movimientos de las inversiones inmobiliarias, entre 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Inversiones Inmobiliarias	31-dic-19	Movimientos		31-dic-20	Movimientos			31-dic-21
		Altas	Reclasificaciones		Altas	Reclasificaciones	Bajas	
Terrenos	17.795.171	7.791.372	-	25.586.543	35.319.728		(472.752)	60.433.519
Construcciones	4.345.693	2.096.670	569.582	7.011.945	8.310.623	107.500	(118.059)	15.312.009
Construcciones en curso	569.582	107.500	(569.582)	107.500	302.686	(107.500)	-	302.686
Amortizaciones	(69.506)	(109.584)	-	(179.090)	(201.312)		4.382	(376.020)
Saldo Final	22.640.940	9.885.958	-	32.526.898	43.731.725	-	(586.430)	75.672.194

A 31 de diciembre de 2021, las altas se refieren a la compraventa de 107 inmuebles de carácter residencial. Asimismo, del total de altas registradas, 170.457 euros corresponden a mejoras realizadas en las inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre 2021, la Sociedad ha procedido a la baja de Balance de tres activos inmobiliarios, por venta:

- Venta del inmueble Jorge Juan 96: que ha generado un beneficio por enajenación de 43.672 euros.
- Aportación no dineraria del inmueble Ayala 84 al capital de la sociedad Almagro Barrio de Salamanca, S.L. como capital en el momento de constitución y que ha generado un resultado de 119.898 euros. Posteriormente, la Sociedad ha traspasado mediante compraventa la plaza de garaje asociada a dicho inmueble.

El detalle del coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias entre 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Valor Razonable Activos	31/12/2021	31/12/2020
VNC Total	75.672.194	32.526.898
Construcciones en curso	(302.686)	(107.500)
VNC Activos en cartera	75.369.508	32.419.398
Valor Razonable	104.354.183	42.813.800
Revalorización de Cartera	38%	32%

El Valor Razonable de los inmuebles propiedad de la Sociedad ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes, bajo normativa RICS de cara a anticipar reducciones del valor de sus activos inmobiliarios. El último informe de valoración de fecha 31 de diciembre de 2021, refleja una valoración total de la cartera un 38% por encima del valor neto contable de sus inversiones (32% a 31 de diciembre de 2020).

El Valor Razonable se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, considerando el arrendamiento vigente, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, la cifra de negocios de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias proviene de ingresos derivados de rentas de estas inversiones inmobiliarias (Nota 17), así como de otros ingresos de explotación.

El importe total de los cobros futuros mínimos por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

Cobros (€)	A 31/12/2021	A 31/12/2020
Menos de un año	1.923.182	824.771
Entre uno y cinco años	5.526.711	2.159.976
Más de cinco años	3.413.191	966.545
TOTAL	10.863.084	3.951.292

La sociedad reconoce sus ingresos en función de las rentas de mercado y la duración estimada del alquiler de los inmuebles.

En garantía de la financiación obtenida durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha garantizado dicha financiación mediante hipotecas inmobiliaria sobre los inmuebles detallados en la nota 12.

a) Fianzas constituidas a largo plazo

La Sociedad constituye todas sus fianzas bajo un concurso dentro del Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA). El Depósito de esta fianza es obligatorio, y debe corresponder a una mensualidad de arrendamiento por cada vivienda. La Sociedad debe depositar el 90% del total de las fianzas constituidas. El valor total depositado a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Fianzas Constituidas	Depósito a 31/12/2021	Depósito a 31/12/2020
Total	158.012	77.363
Descuento por Concurso	(15.801)	(7.736)
Depósito en IVIMA	142.211	69.627

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

A 31 de diciembre 2021 y 2020 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre 2021 y 2020, la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en Balance y totalmente amortizados.

d) Seguros

La Sociedad tiene contratada varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias.

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

La Sociedad obtiene rentas del arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

7. Inversiones en empresas del grupo a largo plazo

Los importes y variaciones experimentadas durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021 por las partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

2021	Saldo a 31/12/2020	Altas	Bajas	Deteriores/ Reversiones	Saldo a 31/12/2021
Instrumentos de patrimonio					
Almagro Barrio de Salamanca, S.L.	-	400.000	-	-	400.000
Total	-	400.000	-	-	400.000

Las altas se deben a la participación del 100% de la sociedad Almagro Barrio de Salamanca, S.L. constituida el 9 de junio de 2021. La sociedad tiene como objeto la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Se ha constituido con un capital y prima de emisión de 400.000 euros mediante aportación no dinerario de un inmueble. En el ejercicio 2021, la Sociedad ha solicitado su acogimiento al régimen especial de SOCIMI.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés de las participadas, a 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

A 31 de diciembre de 2021	PATRIMONIO NETO						
	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación
Sociedad							
Almagro Barrio de Salamanca, S.L.	200.000	200.000				(1.800)	
	200.000	200.000				(1.800)	400.000

El detalle de las participaciones y sus porcentajes a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2021	Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Fracción de capital		Derechos de voto	
					% Directo	% Indirecto	% Directo	% Indirecto
	Almagro Barrio de Salamanca, S.L.	Madrid	S.L.	Inmobiliaria	100%	-	100%	-

La sociedad participada no cotiza en Bolsa.

8. Inversiones Financieras a largo plazo

En este epígrafe se reflejan las fianzas depositadas en el IVIMA así como dos imposiciones a plazo fijo por importe de 168.000 euros que se refiere a la pignoración bancaria sobre imposición a plazo fijo que ha emitido la entidad financiera para la concesión de un préstamo del activo Arapiles 5,

9. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo

La Sociedad ha concedido un crédito a corto plazo a la sociedad Almagro Barrio de Salamanca, S.L. cuyo importe a cierre del ejercicio 2021 asciende a de 63.044 euros.

10. Inversiones Financieras a corto plazo

a) Otros activos financieros:

La sociedad cuenta a 31 de diciembre de 2021 y 2020 con unos depósitos en concepto de garantía de cobro según el siguiente desglose:

Banco	Saldo a 31/12/2021	Saldo a 31/12/2020
Otros activos financieros	352.992	210.000
Total	352.992	210.000

Las partidas recogidas en este epígrafe corresponden a imposiciones requeridas por los bancos por emisión de aval sobre pagos aplazados en tres inmuebles (Vallehermoso I, Fuente del Berro I y Pacífico 2).

b) Imposiciones a Corto Plazo:

La sociedad cuenta a 31 de diciembre de 2021 y 2020 con unas imposiciones a plazo fijo según el siguiente desglose:

Banco	Saldo a 31/12/2021	Saldo a 31/12/2020
Bankinter	300.073	300.073
Sabadell	100.000	50.000
Total	400.073	350.073

Estas imposiciones corresponden a:

- Pignoraciones bancarias sobre imposiciones a plazo fijo que han emitido los bancos para la concesión de los préstamos de los activos denominados Goya I, Princesa I y Fuente del Berro I, que deberán ser vigentes mientras el préstamo hipotecario no sea cancelado. Se renuevan anualmente.

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Banco	Saldo a 31/12/2021	Saldo a 31/12/2020
Bankinter	8.406.387	5.233.384
Sabadell	51.997	153.224
Santander	333.309	1.785.432
Renta4	17.460.395	11.370.284
Caixa	456.418	-
BBVA	-	51.415
Total	26.708.506	18.593.739

12. Análisis de Instrumentos Financieros

a) Análisis por categorías

Este apartado incluye el valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros".

El Análisis de Instrumentos Financieros es el siguiente:

Activo	Activos financieros a largo plazo			
	Coste		Coste amortizado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Participaciones en empresas del grupo	400.000	-	-	-
Fianzas constituidas a largo plazo	-	-	142.211	69.627
Imposiciones a largo plazo	-	-	168.000	-
Total activos financieros a largo plazo	400.000	-	310.211	69.627

Pasivos financieros a largo plazo

Coste amortizado

Pasivo	31/12/2021	31/12/2020
Proveedores de inmovilizado	2.666.490	1.627.450
Deuda con entidades de crédito	11.137.133	8.413.022
Otros pasivos financieros	122.661	53.940
Total pasivos financieros a largo plazo	13.926.284	10.094.412

Pasivos financieros a corto plazo

Coste amortizado

Pasivo	31/12/2021	31/12/2020
Proveedores de inmovilizado	1.042.907	644.876
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.454.480	287.668
Deudas con entidades de crédito	1.965.265	1.373.522
Total pasivos financieros corto plazo	4.462.652	2.306.066

a) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

31/12/2021	2022	2023	2024	2025	2026	posteriores	Total
ACTIVOS FINANCIEROS							
Activos financieros a coste amortizado:							
- Deudores comerciales	29.581	-	-	-	-	-	29.581
- Anticipos a proveedores	167.029	-	-	-	-	-	167.029
-Créditos a empresas del Grupo	63.044	-	-	-	-	-	63.044
- Imposiciones	400.073	168.000	-	-	-	-	568.073
- Otros activos financieros	352.992	-	-	-	-	142.211	495.203
Activos financieros a coste:							
Participaciones en empresas del grupo						400.000	400.000
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	1.012.719	168.000	-	-	-	542.211	1.322.930

31/12/2020							
ACTIVOS FINANCIEROS	2021	2022	2023	2024	2025	posteriores	Total
Activos financieros a coste amortizado:							
- Deudores comerciales	5.849	-	-	-	-	-	5.849
- Anticipos a proveedores	71.119	-	-	-	-	-	71.119
- Imposiciones	350.073	-	-	-	-	-	350.073
- Otros activos financieros	210.000	-	-	-	-	69.627	279.627
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	637.041	-	-	-	-	69.627	706.668

31/12/2021							
PASIVOS FINANCIEROS	2022	2023	2024	2025	2026	posteriores	Total
Pasivos financieros a coste amortizado:							
Acreed. Comerc. y otras cuentas a pagar	1.454.480	-	-	-	-	-	1.454.480
Deudas con entidades de crédito	1.965.265	1.992.053	2.017.699	2.046.854	1.760.041	3.320.487	13.102.398
Proveedores de inmovilizado	1.042.907	787.854	657.086	374.283	292.951	554.316	3.709.397
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	-	-	-	-	87.663	87.663
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	4.462.652	2.779.907	2.674.785	2.421.137	2.052.992	3.962.466	18.353.938

31/12/2020							
PASIVOS FINANCIEROS	2021	2022	2023	2024	2025	posteriores	Total
Pasivos financieros a coste amortizado:							
Acreed. Comerc. y otras cuentas a pagar	287.668	-	-	-	-	-	287.667
Deudas con entidades de crédito	1.373.522	1.377.803	1.398.242	1.419.008	1.440.105	2.777.864	9.786.544
Proveedores de inmovilizado	644.876	555.900	470.098	284.403	128.208	188.841	2.272.326
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	-	-	-	-	53.940	53.940
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	2.306.066	1.933.702	1.868.339	1.703.411	1.568.313	3.020.646	12.400.477

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad cuenta con préstamos con garantía hipotecaria sobre los inmuebles que se detallan a continuación:

Inmueble	Entidad	Valor Inicial	Contratación	31-Dec-21	31-Dec-20
Goya 1	Sabadell 1	290.000	1-jul.-18	213.868	236.653
Nueva España 1	Sabadell 2	679.800	1-dic.-18	406.614	493.986
Goya 2	Sabadell 3	186.500	1-may.-18	-	149.769
Princesa 1	Bankinter 1	1.300.000	1-jun.-18	870.368	997.636
Recoletos 1	Bankinter 2	280.000	1-jul.-18	222.522	239.702
Lavapiés 1	Santander 1	78.000	1-mar.-19	39.357	58.500
Palacio 1	Sabadell 4	215.000	dic.-18	126.066	156.233
Recoletos 2	Sabadell 7	322.490	1-mar.-19	200.350	245.426
Ibiza 1	Sabadell 5	454.879	1-may.-19	293.270	356.671
Bernabéu 1	Sabadell 6	285.000	1-feb.-19	174.417	214.166
Cuatro Caminos 1	Santander 2	237.500	1-mar.-19	144.196	178.125
Cuatro Caminos 2	Sabadell 8	436.500	1-sep.-19	301.159	361.875
Goya 3	Bankinter 3	550.000	1-mar.-19	460.528	493.605
Barrio del Pilar 1	Santander 4	100.000	1-sep.-19	67.857	82.143
Almagro 1	Sabadell 9	504.900	1-sep.-19	348.351	418.581
Almagro 2	Santander 3	600.000	1-sep.-19	401.339	492.857
Guindalera 1	Sabadell 10	173.000	1-dic.-19	134.310	152.881
Almagro 3	Bankinter 4	500.000	1-oct.-19	356.979	420.504
Goya 4	Bankinter 5	1.000.000	1-feb.-20	827.665	922.231
Cuzco 1	Santander 5	490.000	1-dic.-20	422.945	490.000
Nueva España 2	Santander 6	2.625.000	1-dic.-20	2.265.775	2.625.000
Jerónimos 1	Santander 8	1.000.000	1-ene.-21	874.551	
Goya 7	Santander 7	600.000	1-ene.-21	524.731	
Bernabéu 2	Santander 9	240.000	1-feb.-21	212.663	
Lista 1	Bankinter 6	211.000	1-mar.-21	196.249	
Fuente del Berro 1	Sabadell 11	595.000	1-mar.-21	553.205	
Castellana 6	Bankinter 7	1.100.000	1-may.-21	1.040.262	
Ciudad jardín 2	Sabadell 13	189.150	1-ago.-21	178.258	
Arapiles 5	Sabadell 12	162.500	1-ago.-21	153.142	
Pacífico 2	Bankinter 8	210.500	1-oct.-21	207.244	
Recoletos 4	Bankinter 9	512.500	1-ago.-21	496.626	
St Gervasy - Galvany 1	Bankinter	390.550	1-nov.-21	387.531	
Total Deuda		16.519.769		13.102.398	9.786.544

b) Pasivos financieros – Otros Pasivos:

En la cuenta de otros pasivos financieros a largo plazo y corto plazo se recoge el importe de compra diferido y no pagado a los vendedores por el siguiente importe:

Proveedores de inmovilizado a largo Plazo	Saldo a 31/12/2021	Saldo a 31/12/2020
Total	2.666.490	1.627.450

Proveedores de inmovilizado a Corto Plazo	Saldo a 31/12/2021	Saldo a 31/12/2020
Total	1.042.907	644.876

c) Pasivos financieros – Deuda bancaria:

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 los saldos de este capítulo se corresponden con el saldo vivo de préstamos con garantía hipotecaria sobre determinados inmuebles de la Sociedad dominante, que se detallan a continuación:

Entidad	Inmueble	Importe Inicial	Fecha contratación	Fecha de vencimiento	31-Dec-21	31-Dec-20
Sabadell 1	Goya 1	290.000	1-jul.-18	11-jul.-30	213.868	236.653
Sabadell 2	Nueva España 1	679.800	1-dic.-18	27-dic.-25	406.614	493.986
Sabadell 3	Goya 2	186.500	1-may.-18	11-may.-30	-	149.769
Bankinter 1	Princesa 1	1.300.000	1-jun.-18	4-jul.-28	870.368	997.636
Bankinter 2	Recoletos 1	280.000	1-jul.-18	30-jul.-33	222.522	239.702
Santander 1	Lavapiés 1	78.000	1-mar.-19	19-mar.-26	39.357	58.500
Sabadell 4	Palacio 1	215.000	dic.-18	14-dic.-25	126.066	156.233
Sabadell 7	Recoletos 2	322.490	1-mar.-19	27-mar.-26	200.350	245.426
Sabadell 5	Ibiza 1	454.879	1-may.-19	24-may.-26	293.270	356.671
Sabadell 6	Bernabéu 1	285.000	1-feb.-19	1-feb.-26	174.417	214.166
Santander 2	Cuatro Caminos 1	237.500	1-mar.-19	19-mar.-26	144.196	178.125
Sabadell 8	Cuatro Caminos 2	436.500	1-sep.-19	6-sep.-26	301.159	361.875
Bankinter 3	Goya 3	550.000	1-mar.-19	27-mar.-34	460.528	493.605
Santander 4	Barrio del Pilar 1	100.000	1-sep.-19	18-sep.-26	67.857	82.143
Sabadell 9	Almagro 1	504.900	1-sep.-19	20-sep.-26	348.351	418.581
Santander 3	Almagro 2	600.000	1-sep.-19	18-sep.-26	401.339	492.857
Sabadell 10	Guindalera 1	173.000	1-dic.-19	18-dic.-26	134.310	152.881
Bankinter 4	Almagro 3	500.000	1-oct.-19	18-oct.-26	356.979	420.504
Bankinter 5	Goya 4	1.000.000	1-feb.-20	26-feb.-30	827.665	922.231
Santander 5	Cuzco 1	490.000	1-dic.-20	31-dic.-27	422.945	490.000
Santander 6	Nueva España 2	2.625.000	1-dic.-20	27-dic.-25	2.265.775	2.625.000
Santander 8	Jerónimos 1	1.000.000	1-ene.-21	29-ene.-28	874.551	

Entidad	Inmueble	Importe Inicial	Fecha contratación	Fecha de vencimiento	31-Dec-21	31-Dec-20
Santander 7	Goya 7	600.000	1-ene.-21	31-ene.-28	524.731	
Santander 9	Bernabéu 2	240.000	1-feb.-21	1-feb.-28	212.663	
Bankinter 6	Lista 1	211.000	1-mar.-21	5-abr.-31	196.249	
Sabadell 11	Fuente del Berro 1	595.000	1-mar.-21	5-abr.-31	553.205	
Bankinter 7	Castellana 6	1.100.000	1-may.-21	27-may.-31	1.040.262	
Sabadell 13	Ciudad jardín 2	189.150	1-ago.-21	1-jul.-28	178.258	
Sabadell 12	Arapiles 5	162.500	1-ago.-21	1-jul.-28	153.142	
Bankinter 8	Pacífico 2	210.500	1-oct.-21	21-oct.-31	207.244	
Bankinter 9	Recoletos 4	512.500	1-ago.-21	5-ago.-31	496.626	
Bankinter	St Gervasy - Galvany 1	390.550	1-nov.-21	22-nov.-31	387.519	
Total Deuda		16.519.769			13.102.398	9.786.544

d) Periodificaciones:

Se encuentra periodificado el importe de las rentas futuras de los distintos inmuebles sufragados por el vendedor en el momento de la firma, por el uso de la vivienda de forma vitalicia. El precio de la escritura contiene este anticipo implícito en la medida que es una obligación/carga que tiene la Sociedad hasta el fallecimiento del vendedor/inquilino vitalicio.

A continuación, detallamos las periodificaciones existentes a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020:

Activo	31/12/2020	Altas	Bajas	31/12/2021
Goya 1	(68.873)		22.370	(46.503)
Recoletos 1	(174.983)	(5.167)		(180.150)
Gaztambide 1	(1.080)	(2.330)		(3.410)
Goya 4	(123.465)		22.003	(101.462)
Fuente del Berro 1	-	(212.683)	6.419	(206.264)
Total	(368.401)	(220.180)	50.792	(537.789)

13. Capital social

a) Capital social y prima de emisión:

El Capital Social de la compañía se constituyó inicialmente por 3.000 euros, y estaba formado por 3.000 participaciones ordinarias acumulables e indivisibles, con un valor nominal de un euro cada una, numeradas del 1 al 3.000 ambos inclusive.

Con fecha 5 de diciembre de 2017, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital, mediante la emisión de 3.710.000 nuevas participaciones, numeradas correlativamente del número 3.001 a la 3.713.000, ambos inclusive, emitidas y asumidas a valor nominal, es decir, sin prima de asunción, siendo, por tanto, la cifra del Capital Social resultante, tras el aumento de 3.713.000 euros.

Con fecha 19 de febrero de 2018, se acordó en junta universal de accionistas una segunda ampliación de capital. Dicha ampliación se formalizó a fecha 30 de julio de 2018, siendo el capital resultante 9.339.500 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.988, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

Adicionalmente, el 30 de julio de 2018, se acordó una ampliación de capital no dineraria por importe de 13.154 Euros, siendo el capital resultante de 9.352.654 Euros, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.000,44 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo

1.989, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

Con fecha 1 de agosto de 2019, se cerró una tercera ampliación de capital dineraria por importe de 16.350.000 Euros, siendo el capital resultante de 24.352.654,00 Euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.350.000 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 2.017, inscrita el 9 de septiembre de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.483, Folio 10, Sección 8, Hoja M-648129.

Con fecha 28 de octubre de 2020 se cerró una cuarta ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 14.000.000 Euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.960.000 Euros y siendo el capital resultante 38.352.654 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 3.116, inscrita el día 5 de noviembre de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.483, Folio 17, Sección 16, Hoja M-648129.

Con fecha 6 de julio de 2021 se cerró una quinta ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe por un importe efectivo total (nominal más prima de emisión de 0,25 euros por acción) de 50.000.000 de euros.

El capital a cierre del ejercicio se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, la Sociedad cuenta con 1.052 accionistas, solamente uno de ellos con un porcentaje superior al 10%, y tres con un porcentaje entre 5% y el 10%. El conjunto de accionistas con un porcentaje superior al 5% de la Sociedad representa menos del 40% del capital total.

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del Capital Social de la Sociedad, son los siguientes:

Accionistas con participación superior al 5%	31-dic-21	31-dic-20
Ibervalles S.L.	21,55%	20,68%
Aligrupo Business Opportunities	5,55%	11,33%
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	5,00%	5,29%
Onchena S.L.	5,46%	-
TOTAL	37,56%	37,30%

El accionista Aligrupo Business Opportunities, contaba en el año 2020 con una participación del 11,33% y por tanto el total de accionistas con una participación superior al 5% ascendía hasta 37,30%. A cierre de año de 2021, Aligrupo Business Opportunities contaba con una participación inferior al 10%.

El accionista Onchena S.L, contaba en el año 2020 con una participación del 0% y por tanto el total de accionistas con una participación superior al 5% ascendía hasta 37,30%. A cierre de año de 2021 Onchena S.L contaba con una participación del 5,46%.

b) Acciones Propias:

El detalle de acciones y participaciones propias en el patrimonio neto es el siguiente:

Acciones propias	Nº acciones	Euros	Valor acciones
Saldo 31 de diciembre de 2020	271.442	291.221	1,07
Adquisiciones	258.900	322.927	1,25
Ventas	(330.665)	(414.170)	1,25
Saldo a 31 de diciembre de 2021	199.677	199.978	1,00

La reserva legal no ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del Capital Social. La Sociedad no ha obtenido beneficios de cara a dotar dicha Reserva Legal.

Mientras no supere el límite indicado sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

14. Débitos y partidas a pagar

Débitos y partidas a pagar	31/12/2021	31/12/2020
No corriente:	14.464.073	10.462.813
Deuda con entidades de crédito	11.137.133	8.413.022
Proveedores de inmovilizado	2.666.490	1.627.450
Fianzas recibidas	122.661	53.940
Periodificaciones	537.789	368.402
Corriente:	4.498.493	2.312.130
Deuda con entidades de crédito	1.965.265	1.373.522
Proveedores de inmovilizado	1.042.907	644.876
Acreedores varios	37.973	82.950
Proveedores empresas del grupo	1.103.459	204.518
Proveedores	313.048	200
Otras deudas con las administraciones públicas	35.841	6.064
TOTAL	18.962.566	12.774.943

15. Periodo medio de pago a Proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, (modificada a través de la disposición final segunda de la Ley 31/2015, 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.

Periodo Medio de Pago	2021	2020
Periodo medio de pago a proveedores	11	13
Ratio de operaciones pagadas	10	13
Ratio de operaciones pendientes de pago	36	6
Importe (euros)	2021	2020
Total pagos realizados	4.732.290	1.349.953
Total pagos pendientes	82.668	4.358

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2017, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

16. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Administraciones públicas

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Deudas con las Administraciones públicas	31/12/2021	31/12/2020
Deudores	918	1.113
Otros créditos con las Administraciones Públicas	918	1.113
Acreeedores	29.905	6.064
Otras deudas con las administraciones públicas	29.905	6.064

b) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones de inspección

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 de cuatro años.

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los 3 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

A cierre del ejercicio 2021, la Sociedad tiene abiertos procedimientos de inspección de comprobaciones por aplicación de la reducción del 95% de TPO en los siguientes activos (Cuatro Caminos 2-10, Ibiza 2, Ibiza 3 y Arapiles 1). En relación a los mismos, los Administradores consideran que los pasivos que pudieran resultar de esta revisión no supondrían un impacto significativo en las cuentas anuales del ejercicio 2021, por lo que no se ha registrado ninguna provisión por este concepto.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

Cálculo del Impuesto de Sociedades

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

Impuesto de Sociedades	31/12/2021	31/12/2020
Resultado contable antes de impuestos	(2.502.428)	(1.052.439)
Ajustes fiscales	-	-
Base Imponible (resultado fiscal)	(2.502.428)	(1.052.439)

La Sociedad se acogió al régimen fiscal especial SOCIMI el 18 de julio de 2017. De acuerdo con la Ley 11/2009 por las que se regulan las SOCIMI, el tipo de gravamen que se adopta para el Impuesto de Sociedades de las entidades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en el apartado 1 del artículo 8 en esta Ley será el 0%.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto

sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

17. Ingresos y gastos

La cifra de negocio de la Sociedad se ha generado íntegramente en España.

	Nota	31-dic-21	31-dic-20
Importe neto de la cifra de negocios		1.262.251,78	689.707,29
Ingresos por arrendamiento	13	1.262.251,78	688.507,29
Otros Ingresos de la explotación	13	-	1.200,00

a) Ingresos por arrendamiento

La totalidad de los ingresos por arrendamiento de la Sociedad corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la nota 6.

b) Otros ingresos de explotación

Durante el ejercicio 2020 se han obtenido 1.200 Euros en concepto de devolución por estar adscritos a un nuevo concurso con el IVIMA. Corresponde con la devolución del importe depositado.

c) Personal

Hasta el ejercicio 2021, la gestión de la Sociedad era llevada a cabo integralmente por Almagro Capital Gestión, S.L. Para llevar a cabo su plan de crecimiento, la Sociedad ha contratado personal interno.

Gastos de Personal	31/12/2021	31/12/2020
Sueldos, salarios y asimilados	(81.220)	-
Cargas sociales	(11.808)	-
Total	(93.028)	-

El detalle de las personas empleadas por el grupo distribuidas por categorías es el siguiente:

	Número de personas empleadas a 31 de diciembre de 2021		
	Hombres	Mujeres	Total
Técnico Superior	1	1	1
Operarios/conserjes	1	1	2
Total	1	2	3

Nº medio de personas empleadas en el periodo	Nº medio de pers. con discapacidad >33% empleadas en el periodo
1,10	-
1,10	-

d) Otros gastos de explotación

El detalle de servicios exteriores a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Gastos de la Explotación	31/12/2021	31/12/2020
Reparaciones y Conservación	(232.111)	(12.718)
Servicios profesionales independientes	(2.245.232)	(948.022)
Primas de seguros	(19.862)	(13.950)
Servicios Bancarios y Similares	(14.824)	(11.904)
Suscripciones	(9.222)	(17.096)
Otros tributos	(78.537)	(70.060)
Ajuste Negativo IVA	(755.485)	(293.770)
Publicidad, propaganda y RRPP	(49.704)	(12.253)
Sanciones no Deducibles	-	(34.260)
Otros gastos	(9.871)	(14.502)
Suministros	(7.631)	(906)
Gastos Directos	-	(89.967)
Total	(3.422.479)	(1.519.408)

Dentro del epígrafe "Servicios de profesionales independientes, se incluyen 1.583.568 euros en concepto de comisiones con Almagro Capital Gestión, S.L. como sociedad gestora (Nota 20).

e) Otros resultados

Otros Resultados	31/12/2021	31/12/2020
Ingresos Excepcionales	1.706	-
Gastos Excepcionales	(20.929)	-
Total	(19.223)	-

Los gastos excepcionales se derivan del donativo realizado a la Fundación Edad y Vida.

f) Resultados por enajenaciones de inmovilizado

En este epígrafe se recogen los beneficios derivados de las bajas de inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 6

g) Resultado Financiero

Los ingresos financieros del ejercicio se corresponden con los ingresos generados por la imposición a plazo fijo que la compañía tiene contratada con Bankinter.

Ingresos Financieros	31/12/2021	31/12/2020
Ingresos Financieros	-	31
Total	-	31

Los gastos financieros tanto del ejercicio 2021 como del ejercicio 2020 se corresponden a los pagos de intereses de los préstamos contraídos así como a las comisiones de los mismos (191.059 euros y 113.186 euros respectivamente).

Gastos Financieros	31/12/2021	31/12/2020
Intereses de Préstamos Hipotecarios	(191.059)	(113.186)
Total	(191.059)	(113.186)

18. Consejo de Administración y alta dirección

El órgano de administración compuesto por las siguientes personas con los siguientes cargos:

- D. Juan Bautista Jordano Pérez - Presidente y Consejero.
- D. Enrique Isidro Rincón - Vicepresidente y Consejero.
- D. Luis de Ulíbarri San Vicente - Consejero.
- Ibervalles, S.A. - Consejero.
- Inverlo, S.L. - Consejero.
- D. Rafael Canales Abaitua - Consejero.
- Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija - Consejero.
- D. José María Martín Gavín - Consejero.
- D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier - Consejero.
- D. Juan Romani Sancho - Secretario no Consejero.
- D. Luis Felipe de los Ríos Lorenzo - Vicesecretario no Consejero

a) Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Durante el ejercicio 2020, el Consejo de Administración no estuvo retribuido. En la Junta General Extraordinaria del día 14 de diciembre de 2020 se aprobó en el ejercicio 2021 remunerar la posición de Presidente del Consejo de Administración, así como la de los Consejeros Ejecutivos (consejeros miembros de las comisiones delegadas). A cierre del ejercicio 2021, el importe total devengado por estas remuneraciones ha ascendido a 124.692,74 euros.

La suma de dichas remuneraciones no puede exceder del 0.25% del último Net Asset Value (NAV) del Grupo aprobado.

Los Administradores no devengan sueldos ni dietas.

El Consejo de Administración lo componen ocho representantes de los accionistas con mayor participación directa e indirecta y dos consejeros propuestos por la Sociedad Gestora (Almagro Capital Gestión, S.L.).

No se han devengado primas de seguro asociados a ninguno de los administradores ni existen anticipos o créditos asociados a los mismos.

A 31 de diciembre de 2021, no existe personal considerado como Alta Dirección de acuerdo a la siguiente definición:

- Ejercicio de funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: Planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.
- Llevar a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.
- Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración.

b) Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Igualmente, los Administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, a 31 de diciembre de 2020, de la información disponible por la Sociedad y la que ha sido comunicada por los Administradores y personas vinculadas a ellos, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

19. Otra información

a) Pasivos contingentes

La sociedad no tiene presentados avales ni compromisos de compra de activos fijos. No ha concedido créditos ni anticipos ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones ni de seguros de vida con sus administradores.

20. Otras operaciones con partes vinculadas:

a) Transacciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio 2021 y 2020 se han realizado las siguientes transacciones con partes vinculadas:

- Almagro Capital Gestión, S.L.

Hacen referencia a transacciones vinculadas al contrato de gestión. Los honorarios del ejercicio 2021 con Almagro Capital Gestión, S.L. en concepto de comisión de gestión se ha ajustado conforme a las nuevas ampliaciones de capital producidas en la compañía, y acorde a los nuevos términos del contrato de gestión, que fue renovado durante el ejercicio 2020. La comisión de gestión se compone de una parte fija y otra variable de bonus sujeto al cumplimiento de determinados indicadores de funcionamiento de la Sociedad:

Comisión con Almagro Capital Gestión, S.L.	31/12/2021	31/12/2020
Total	1.583.568	548.578
Comisión de Gestión - Fijo	653.103	344.060
Comisión de Gestión - Bonus	930.465	204.518

- Senior Tech S.L.

Hacen referencia a transacciones vinculadas al contrato de prestación de servicios de intermediación en la compraventa de inmuebles para la Sociedad:

Senior Tech , S.L.	31/12/2021	31/12/2020
Total	321.694	10.500
Prestación de Servicios de Intermediación	321.694	10.500

- IRG10 Servicios Corporativos S.L.

Hacen referencia a transacciones vinculadas al contrato de prestación de servicios de asesoramiento en la implantación del ERP y de prestación de servicios contables:

IRG10 Servicios Corporativos , S.L.	31/12/2021	31/12/2020
Total	77.492	-
Consultoría Implantación ERP	29.412	-
Prestación de Servicios Contables	48.080	-

b) Saldos con partes vinculadas

La Sociedad cuenta con saldos pendientes vinculados al contrato de gestión con Almagro Capital Gestión, S.L. en concepto de comisión de gestión variable, que se encuentra devengada pero pendiente de pagar:

Cuentas a pagar con Almagro Capital Gestión, S.L.	31/12/2021	31/12/2020
Total	930.465	204.518
Comisión de Gestión - Fijo	-	-

Comisión de Gestión - Bonus 930.465 204.518

El 100% de la comisión devengada a 31 de diciembre de 2021 se debe a la provisión del bonus correspondiente al año 2021.

La Sociedad cuenta con saldos pendientes vinculados al contrato de intermediación con Senior Tech, S.L. en concepto de intermediación en la compraventa de inmuebles, que se encuentra devengada pero pendiente de pagar:

Cuentas a pagar con Senior Tech, S.L.	31/12/2021	31/12/2020
Total	172.994	-
Servicios de Intermediación	172.994	-

La Sociedad no contaba a cierre del ejercicio 2021 con saldos pendientes de pago vinculados a los contratos de prestación de servicios con IRGIO Servicios Corporativos S.L.

21. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	2021	2020
	PwC	PwC
Servicios de auditoría de cuentas	29.000	28.000
Otros servicios distintos de cumplimiento normativo	-	-
Servicios fiscales	-	-
Otros servicios exigidos por la normativa	-	-
Otros trabajos de verificación realizados por el auditor	47.000	-
Otros servicios prestados por el auditor	22.000	10.000
Otros servicios prestados por entidades de la red del auditor	-	35.000
	98.000	73.000

22. Medio Ambiente

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Las operaciones globales de la Sociedad se rigen por leyes relativas a la protección del medio ambiente ("leyes medioambientales"). La Sociedad considera que cumple sustancialmente tal ley y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

Por su actividad, la Sociedad no ha precisado realizar inversiones de carácter medioambiental, ni ha incurrido en gastos de dicha naturaleza. Asimismo, no se ha considerado necesario registrar provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental al considerar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

23. Contingencias y compromisos

No existen contingencias ni compromisos aplicables a la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

24. Hechos posteriores al cierre

Posterior al cierre del ejercicio, con fecha 20 de enero de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Boadilla del Monte, Madrid, con una superficie total de 695 m² y por un precio de 1.000.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha 20 de enero de 2022, se ha formalizado una préstamo con garantía hipotecaria con Bankinter S.A. por importe de 326.019 €, vencimiento en enero de 2032 y un tipo de interés fijo anual del 1,50%.

Que con fecha 26 de enero de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Moratalaz, Madrid, con una superficie total de 136 m² y por un precio de 310.604 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha 27 de enero de 2022, se han formalizado dos préstamos con garantía hipotecaria con Andorra Banc Agrícola Reig, S.A., por un importe total de 933.000 €, vencimiento en enero de 2030 y un tipo de interés fijo anual del 1,50%.

Que con fecha 2 de febrero de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Chamberí, Madrid, con una superficie total de 283 m² y por un precio de 830.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha 2 de febrero de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Retiro, Madrid, con una superficie total de 142 m² y por un precio de 448.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha 03 de febrero de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Pozuelo de Alarcón, Madrid, con una superficie total de 654 m² y por un precio de 1.600.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha 07 de febrero de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Sarriá- St Gervasi, Barcelona, con una superficie total de 118 m² y por un precio de 275.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha 07 de febrero de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Sarriá- St Gervasi, Barcelona, con una superficie total de 105 m² y por un precio de 230.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Con fecha 09 de febrero de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Salamanca, Madrid, con una superficie total de 444 m² y por un precio de 2.150.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha de 1 de marzo de 2022, se ha formalizado un préstamo con garantía hipotecaria con ABANCA Corporación Bancaria S.A., por un importe de 250.000 €, vencimiento en marzo de 2029 y un tipo de interés fijo anual del 2,15%.

Que con fecha 2 de marzo de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Chamartín, Madrid, con una superficie total de 91 m² y por un precio de 340.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha 4 de marzo de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Moncloa, Madrid, con una superficie total de 45 m² y por un precio de 180.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha de 4 de marzo de 2022, se ha formalizado un préstamo con garantía hipotecaria con con Andorra Banc Agrícola Reig, S.A., por un importe de 523.800 €, vencimiento en marzo de 2030 y un tipo de interés fijo anual del 1,50%.

Que con fecha 9 de marzo de 2022, se ha adquirido una vivienda ubicada en Chamartín, Madrid, con una superficie total de 89 m² y por un precio de 450.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

ANEXO I:

Datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

El detalle de los datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
E10001	Goya 1	Madrid	26/07/2017	232
E10002	Nueva España 1	Madrid	03/11/2017	507
E10003	Arapiles 1	Madrid	11/12/2017	149
E10005	Princesa 1	Madrid	04/07/2018	535
E10006	Recoletos 1	Madrid	30/07/2018	137
E10007	Chopera 1	Madrid	14/09/2018	54
E10008	Lavapiés 1	Madrid	14/09/2018	66
E10009	Lavapiés 2	Madrid	14/09/2018	66
E10010	Palacio 1	Madrid	01/10/2018	153
E10011	Chueca 1	Madrid	20/11/2018	100
E10012	Recoletos 2	Madrid	29/11/2018	150
E10013	Ibiza 1	Madrid	28/01/2019	207
E10014	Bernabéu 1	Madrid	01/02/2019	104
E10015	Cuatro Caminos 1	Madrid	19/03/2019	152
E10016	Cuatro Caminos 2	Madrid	20/03/2019	179,24
E10017	Cuatro Caminos 3	Madrid	20/03/2019	34,51
E10018	Cuatro Caminos 4	Madrid	20/03/2019	60,88
E10019	Cuatro Caminos 5	Madrid	20/03/2019	58,24
E10020	Cuatro Caminos 6	Madrid	20/03/2019	57,42
E10021	Cuatro Caminos 7	Madrid	20/03/2019	58,24
E10022	Cuatro Caminos 8	Madrid	20/03/2019	57,42
E10023	Cuatro Caminos 9	Madrid	20/03/2019	58,24
E10024	Cuatro Caminos 10	Madrid	20/03/2019	57,42
E10025	Chueca 2	Madrid	22/03/2019	40
E10026	Goya 3	Madrid	28/03/2019	304
E10027	Barrio del Pilar 1	Madrid	23/05/2019	119
E10028	Almagro 1	Madrid	31/05/2019	198
E10029	Almagro 2	Madrid	27/06/2019	312
E10030	Guindalera 1	Madrid	10/07/2019	160
E10031	Ibiza 2	Madrid	12/09/2019	100
E10032	Almagro 3	Madrid	13/09/2019	305,6
E10033	Gaztambide 1	Madrid	25/09/2019	133
E10034	Vallehermoso 1	Madrid	03/10/2019	245
E10035	Ibiza 3	Madrid	05/11/2019	289
E10036	Cuatro Caminos 11	Madrid	11/12/2019	269
E10037	Cuatro Caminos 12	Madrid	20/12/2019	116
E10038	Cuatro Caminos 13	Madrid	20/12/2019	116
E10039	Castellana 1	Madrid	26/12/2019	51,2
E10040	Castellana 2	Madrid	26/12/2019	55

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
E10041	Castellana 3	Madrid	26/12/2019	37,4
E10042	Palos de Moguer 1	Madrid	30/12/2019	56
E10043	Palos de Moguer 2	Madrid	30/12/2019	77
E10044	Lavapiés 3	Madrid	30/12/2019	94
E10045	Arapiles 2	Madrid	30/12/2019	164
E10046	Arapiles 3	Madrid	30/12/2019	206
E10047	Arapiles 4	Madrid	30/12/2019	231
E10048	Trafalgar 1	Madrid	30/12/2019	24
E10049	Trafalgar 2	Madrid	30/12/2019	26
E10050	Castellana 4	Madrid	14/01/2020	51,4
E10051	Castellana 5	Madrid	17/01/2020	66
E10052	Ciudad Jardín 1	Madrid	24/01/2020	114
E10053	Goya 4	Madrid	06/02/2020	266
E10054	Goya 5	Madrid	20/02/2020	139
E10055	Puerta Bonita 1	Madrid	25/02/2020	61
E10056	Puerta Bonita 2	Madrid	25/02/2020	61
E10057	Ríos Rosas 1	Madrid	25/02/2020	166
E10058	Vallehermoso 2	Madrid	25/02/2020	228
E10059	Imperial 1	Madrid	25/02/2020	157
E10060	Imperial 2	Madrid	25/02/2020	127
E10061	Marroquina 1	Madrid	10/03/2020	94
E10062	Pinar del Rey 1	Madrid	13/05/2020	65
E10064	Aluche 1	Madrid	08/06/2020	121
E10065	Valdeacederas 1	Madrid	20/11/2020	72
E10066	Palos de Moguer 3	Madrid	30/11/2020	63
E10067	Cuzco 1	Madrid	04/12/2020	228
E10068	Nueva España 2	Madrid	17/12/2020	768
E10069	San Fermín 1	Madrid	21/12/2020	90
E10070	Pacífico 1	Madrid	21/12/2020	68
E10071	Jerónimos 1	Madrid	08/01/2021	238
E10072	Goya 7	Madrid	20/01/2021	132
E10073	Palacio 2	Madrid	12/02/2021	25
E10074	Palacio 3	Madrid	12/02/2021	206
E10075	Palacio 4	Madrid	12/02/2021	181
E10076	Palacio 5	Madrid	12/02/2021	192
E10077	Palacio 6	Madrid	12/02/2021	196
E10078	Palacio 7	Madrid	12/02/2021	255
E10079	Bernabéu 2	Madrid	22/02/2021	100
E10080	Ventas 1	Madrid	03/03/2021	87
E10081	Lista 1	Madrid	05/03/2021	78
E10082	Acacias 1	Madrid	10/03/2021	113
E10083	Chueca 3	Madrid	15/03/2021	274
E10084	Concepción 1	Madrid	15/03/2021	80
E10085	Fuente del Berro 1	Madrid	18/03/2021	316
E10086	Recoletos 3	Madrid	25/03/2021	223
E10087	Vallehermoso 3	Madrid	07/04/2021	101
E10088	Castellana 6	Madrid	22/04/2021	337

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
E10089	Rios Rosas 2	Madrid	21/09/2021	60
E10090	Rios Rosas 3	Madrid	21/09/2021	25
E10091	Jerónimos 2	Madrid	13/09/2021	183
E10092	Huertas 1	Madrid	21/09/2021	142
E10093	Ciudad Jardín 2	Madrid	06/05/2021	87
E10094	Arapiles 5	Madrid	06/05/2021	81
E10095	Pacífico 2	Madrid	21/05/2021	140
E10096	Princesa 2	Madrid	31/05/2021	404
E10097	Recoletos 4	Madrid	01/06/2021	82
E10098	Recoletos 5	Madrid	01/06/2021	82
E10099	Ibiza 4	Madrid	16/06/2021	99
E10100	Lista 2	Madrid	16/06/2021	62
E10102	Ibiza 6	Madrid	16/06/2021	86
E10103	Ibiza 7	Madrid	16/06/2021	101
E10104	Marroquina 2	Madrid	29/06/2021	94
E10105	Marroquina 3	Madrid	26/06/2021	92
E10106	Marroquina 4	Madrid	26/06/2021	90
E10107	Marroquina 5	Madrid	26/06/2021	90
E10108	Marroquina 6	Madrid	26/06/2021	92
E10109	Marroquina 7	Madrid	26/06/2021	90
E10110	Marroquina 8	Madrid	26/06/2021	91
E10111	Marroquina 9	Madrid	29/06/2021	89
E10112	Marroquina 10	Madrid	29/06/2021	92
E10113	Marroquina 11	Madrid	29/06/2021	92
E10114	Marroquina 12	Madrid	29/06/2021	90
E10115	Trafalgar 3	Madrid	29/06/2021	40
E10116	Trafalgar 4	Madrid	29/06/2021	40
E10117	Ibiza 8	Madrid	16/07/2021	122
E10118	Gaztambide 2	Madrid	21/07/2021	159
E10119	Valdecabañas 1	Madrid	23/07/2021	448
E10120	Acacias 2	Madrid	04/08/2021	82
E10121	Atalaya 1	Madrid	30/08/2021	206
E10122	Lista 3	Madrid	13/09/2021	50
E10123	St Gervasy - Galvany 1	Barcelona	23/09/2021	257
E10124	Nueva España 3	Madrid	13/09/2021	51
E10125	C. Naciones - Corra. 1	Madrid	08/10/2021	52
E10126	Aravaca 1	Madrid	07/10/2021	237
E10127	Gaztambide 3	Madrid	15/10/2021	50
E10128	Gaztambide 4	Madrid	15/10/2021	65
E10130	Rios rosas 4	Madrid	22/10/2021	122
E10131	Princesa 3	Madrid	22/10/2021	72
E10132	El Viso 1	Madrid	10/11/2021	429
E10134	El Viso 2	Madrid	22/11/2021	334
E10135	Fuentealarreina 1	Madrid	25/11/2021	222
E10136	Dt. Poblat Maritims 1	Valencia	26/11/2021	111
E10137	Dt. el Pla del Real 1	Valencia	26/11/2021	212
E10138	Esquerra Eixample 1	Barcelona	29/11/2021	91

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
EI0139	Esquerra Eixample 2	Barcelona	29/11/2021	86
EI0140	Esquerra Eixample 3	Barcelona	29/11/2021	91
EI0141	Esquerra Eixample 4	Barcelona	29/11/2021	86
EI0142	Esquerra Eixample 5	Barcelona	29/11/2021	91
EI0143	Vallcarca i Els Peni 1	Barcelona	29/11/2021	85
EI0144	St Gervasy - Galvany 2	Barcelona	29/11/2021	116
EI0145	Castellana 7	Madrid	30/11/2021	331
EI0146	Castellana 8	Madrid	30/11/2021	332
EI0147	Castellana 9	Madrid	30/11/2021	332
EI0148	Castellana 10	Madrid	30/11/2021	33
EI0149	Guindalera 2	Madrid	01/12/2021	171
EI0150	Rios Rosas 5	Madrid	09/12/2021	606
EI0151	Marbella 1	Malaga	15/12/2021	97
EI0152	Goya 8	Madrid	16/12/2021	295
EI0155	Guindalera 3	Madrid	23/12/2021	74
EI0156	Palos de Moguer 4	Madrid	30/12/2021	94
EI0157	Palos de Moguer 5	Madrid	30/12/2021	93
EI0158	Puerta del Angel 1	Madrid	30/12/2021	65
EI0159	Sants 1	Barcelona	30/12/2021	67
EI0160	Delicias 1	Madrid	30/12/2021	61
EI0161	Lavapiés 4	Madrid	30/12/2021	122
EI0162	Recoletos 6	Madrid	30/12/2021	63
EI0163	Vallehermoso 4	Madrid	30/12/2021	178
EI0164	Horta 1	Barcelona	30/12/2021	106
EI0165	Navas 1	Barcelona	30/12/2021	86
EI0166	Princesa 4	Madrid	30/12/2021	164
EI0167	Fuente del Berro 2	Madrid	30/12/2021	92
EI0168	Navas 2	Barcelona	30/12/2021	66
EI0169	Vila de Gracia 2	Barcelona	30/12/2021	52
EI0170	Triana 1	Sevilla	30/12/2021	77
EI0171	Triana 2	Sevilla	30/12/2021	78
EI0172	La Arena 1	P. Asturias	30/12/2021	99
EI0173	La Arena 2	P. Asturias	30/12/2021	99
EI0174	La Arena 3	P. Asturias	30/12/2021	77
EI0175	La Arena 4	P. Asturias	30/12/2021	92
EI0176	La Arena 5	P. Asturias	30/12/2021	77
EI0177	La Arena 6	P. Asturias	30/12/2021	99
EI0178	La Arena 7	P. Asturias	30/12/2021	99
EI0179	Aluche 2	Madrid	30/12/2021	94
EI0180	Ibiza 9	Madrid	30/12/2021	64
EI0181	San Andrés 1	Madrid	30/12/2021	80
EI0182	Sants 2	Barcelona	30/12/2021	55

El detalle de los datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
E10001	Goya 1	Madrid	26/07/2017	232
E10002	Nueva España 1	Madrid	03/11/2017	507
E10003	Arapiles 1	Madrid	11/12/2017	149
E10005	Princesa 1	Madrid	04/07/2018	535
E10006	Recoletos 1	Madrid	30/07/2018	137
E10007	Chopera 1	Madrid	14/09/2018	54
E10008	Lavapiés 1	Madrid	14/09/2018	66
E10009	Lavapiés 2	Madrid	14/09/2018	66
E10010	Palacio 1	Madrid	01/10/2018	153
E10011	Chueca 1	Madrid	20/11/2018	100
E10012	Recoletos 2	Madrid	29/11/2018	150
E10013	Ibiza 1	Madrid	28/01/2019	207
E10014	Bernabéu 1	Madrid	01/02/2019	104
E10015	Cuatro Caminos 1	Madrid	19/03/2019	152
E10016	Cuatro Caminos 2	Madrid	20/03/2019	179,24
E10017	Cuatro Caminos 3	Madrid	20/03/2019	34,51
E10018	Cuatro Caminos 4	Madrid	20/03/2019	60,88
E10019	Cuatro Caminos 5	Madrid	20/03/2019	58,24
E10020	Cuatro Caminos 6	Madrid	20/03/2019	57,42
E10021	Cuatro Caminos 7	Madrid	20/03/2019	58,24
E10022	Cuatro Caminos 8	Madrid	20/03/2019	57,42
E10023	Cuatro Caminos 9	Madrid	20/03/2019	58,24
E10024	Cuatro Caminos 10	Madrid	20/03/2019	57,42
E10025	Chueca 2	Madrid	22/03/2019	40
E10026	Goya 3	Madrid	28/03/2019	304
E10027	Barrio del Pilar 1	Madrid	23/05/2019	119
E10028	Almagro 1	Madrid	31/05/2019	198
E10029	Almagro 2	Madrid	27/06/2019	312
E10030	Guindalera 1	Madrid	10/07/2019	160
E10031	Ibiza 2	Madrid	12/09/2019	100
E10032	Almagro 3	Madrid	13/09/2019	305,6
E10033	Gaztambide 1	Madrid	25/09/2019	133
E10034	Vallehermoso 1	Madrid	03/10/2019	245
E10035	Ibiza 3	Madrid	05/11/2019	289
E10036	Cuatro Caminos 11	Madrid	11/12/2019	269
E10037	Cuatro Caminos 12	Madrid	20/12/2019	116
E10038	Cuatro Caminos 13	Madrid	20/12/2019	116
E10039	Castellana 1	Madrid	26/12/2019	51,2
E10040	Castellana 2	Madrid	26/12/2019	55
E10041	Castellana 3	Madrid	26/12/2019	37,4
E10042	Palos de Moguer 1	Madrid	30/12/2019	56
E10043	Palos de Moguer 2	Madrid	30/12/2019	77
E10044	Lavapiés 3	Madrid	30/12/2019	94
E10045	Arapiles 2	Madrid	30/12/2019	164
E10046	Arapiles 3	Madrid	30/12/2019	206
E10047	Arapiles 4	Madrid	30/12/2019	231

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
EI0048	Trafalgar 1	Madrid	30/12/2019	24
EI0049	Trafalgar 2	Madrid	30/12/2019	26
EI0050	Castellana 4	Madrid	14/01/2020	51,4
EI0051	Castellana 5	Madrid	17/01/2020	66
EI0052	Ciudad Jardín 1	Madrid	24/01/2020	114
EI0053	Goya 4	Madrid	06/02/2020	266
EI0054	Goya 5	Madrid	20/02/2020	139
EI0055	Puerta Bonita 1	Madrid	25/02/2020	61
EI0056	Puerta Bonita 2	Madrid	25/02/2020	61
EI0057	Rios Rosas 1	Madrid	25/02/2020	166
EI0058	Vallehermoso 2	Madrid	25/02/2020	228
EI0059	Imperial 1	Madrid	25/02/2020	157
EI0060	Imperial 2	Madrid	25/02/2020	127
EI0061	Marroquina 1	Madrid	10/03/2020	94
EI0062	Pinar del Rey 1	Madrid	13/05/2020	65
EI0064	Aluche 1	Madrid	08/06/2020	121
EI0065	Valdeacederas 1	Madrid	20/11/2020	72
EI0066	Palos de Moguer 3	Madrid	30/11/2020	63
EI0067	Cuzco 1	Madrid	04/12/2020	228
EI0068	Nueva España 2	Madrid	17/12/2020	768
EI0069	San Fermín 1	Madrid	21/12/2020	90
EI0070	Pacífico 1	Madrid	21/12/2020	68

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

El Consejo de Administración de la Sociedad ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. en fecha 16 de marzo de 2022, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular Las Cuentas Anuales del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

D. Juan Bautista Jordano Pérez
Presidente

INVERLO, S.L.
D^a. Luisa Rosselló Cowell
Consejero

D. Enrique Isidro Rincón
Vicepresidente y Consejero

D. Luis de Ulibarri San Vicente
Consejero

IBERVALLES, S.A.
D. Jose Miguel Isidro Rincón
Consejero

D. José María Martín Gavín
Consejero

D. Rafael Canales Abaitua
Consejero

D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier –
Consejero

Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de
Previsión Social a Prima Fija
D. Enrique Sanz Fernández-Lomana
Consejero.

D. Francisco López Posadas
Consejero



ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Las cuentas de Almagro Capital SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) del ejercicio 2021 incluyen el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, y han sido sometidas a la auditoría de cuentas realizada por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. El informe de gestión resume las principales características de mayor relevancia.

1. Actividad

Durante el 2021 la Sociedad se ha centrado en la consolidación del modelo de negocio, y ha adquirido un total de 104 viviendas. Adicionalmente, ha realizado seis operaciones con contrato de arras firmado y, por tanto, ha concluido el año 2021 con 172 viviendas en cartera sin contar las seis arras firmadas.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad había firmado once nuevas hipotecas con diferentes entidades bancarias por un importe total de 5.211.000,00€.

Para llevar a cabo este proceso de expansión, la Sociedad realizó su quinta ampliación de capital en el mes de julio de 2021 por un importe efectivo total (nominal más prima de emisión de 0,25 euros por acción) de 50.000.000 de euros. Esta ampliación fue totalmente suscrita y desembolsada.

2. Evolución y Resultado de los Negocios

Durante el año 2021 se han producido los siguientes hechos significativos:

- Adquisición de 104 viviendas individuales por un importe total de 41.300.000€.
- Adicionalmente se firmaron 6 compromisos vinculantes de compra por valor de 3.030.410€.
- Se formalizaron 11 operaciones de financiación hipotecaria por un importe total de 5.211.000,00€. Dicha financiación se ha firmado en unas condiciones ventajosas sobre mercado, con un tipo promedio de 1,43% y un LTV sobre estos 11 del 47,14%.
- Se ha completado la reforma de siete viviendas, mientras que otras cinco se encuentran en proceso de reacondicionamiento.
- A 31 de diciembre de 2021, el ratio de ocupación alcanzaba el 97,6% del total de las viviendas.
- Durante 2021 se produjo la salida del inquilino original en 8 viviendas.
- La valoración del experto independiente bajo normativa RICS de los activos asciende a 104.354.183€.

3. Evolución de la acción y acciones propias

La Sociedad comenzó a cotizar en BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil, "MAB") el 16 de enero de 2020 a un valor de 1,07€ por acción, que es el precio al que el consejo de administración aprobó el inicio de la cotización.

Desde entonces, su cotización ha oscilado entre un valor máximo de 1,52€ por acción y 1,05€ por acción, cerrando el periodo en 1,23€ por acción. Ha tenido un total de 186 días con operaciones (x2,7 veces más que en 2020, que fueron 68) en las que se ha negociado un efectivo total de 10.560.266 euros (x4 veces más respecto al volumen de 2020, que fueron 2.523.304 euros).

La Sociedad comenzó el año 2021 con 271.442 acciones propias, adquiridas por un valor medio de 1,07€ por acción, lo que hacen un precio de adquisición de 291.220,84 euros. La compañía ha adquirido un total de 258.900 acciones a un valor medio de 1,25€ por acción, frente a las 330.665 acciones vendidas a un valor medio de 1,25€ por acción. Por tanto, la Sociedad ha cerrado el año con una autocartera de 199.677 acciones por un valor redondeado de 1,00€ por acción, lo que hacen un precio de adquisición de 199.977,93 euros.

4. Política de dividendos

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/ 2009.

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 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán 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.

El detalle de las personas empleadas por el grupo distribuidas por categorías es el siguiente:

	Número de personas empleadas al final del periodo		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	-	1	1
Operarios/conserjes	1	1	2
Total	1	2	3

Nº medio de personas empleadas en el periodo	Nº medio de pers. con discapacidad >33% empleadas en el periodo
1,10	-
1,10	-

7. Gestión de Riesgos

El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

(i) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad cuenta con 31 préstamos de los cuales 30 son a tipo de interés fijo. El único préstamo en el que el tipo de interés está ligado al EURIBOR representa un 6,64% de la deuda bancaria.

(ii) Riesgo de liquidez

La Sociedad mantiene caja suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

(iii) Riesgo de mercado

Los activos de la sociedad han sido adquiridos con el suficiente descuento como para asumir una desaceleración en los precios de las viviendas sin que suponga una caída crítica en el retorno esperado.

8. Actividades en materias de investigación y desarrollo

La Sociedad ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2021.

9. Accionistas significativos

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del Capital Social de la Sociedad, son los siguientes:

Accionistas con participación superior al 5%	31-dic-21	31-dic-20
Ibervalles S.L.	21,55%	20,68%
Aligrupo Business Opportunities S.L.	5,55%	11,33%
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	5,00%	5,29%
Onchena S.L.	5,46%	-
TOTAL	37,56%	37,30%

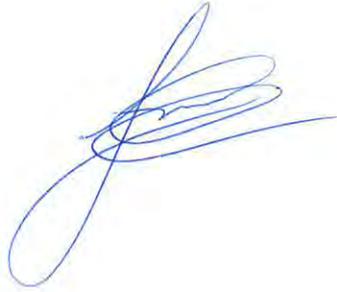
El accionista Aligrupo Business Opportunities S.L., contaba en el año 2020 con una participación del 11,33% y por tanto el total de accionistas con una participación superior al 5% ascendía hasta 37,30%. A cierre de año de 2021, Aligrupo Business Opportunities S.L. contaba con una participación inferior al 10%.

El accionista Onchena S.L. contaba en el año 2020 con una participación del 0% y por tanto el total de accionistas con una participación superior al 5% ascendía hasta 37,30%. A cierre de año de 2021 Onchena S.L. contaba con una participación del 5,46%

12. Perspectivas para el ejercicio 2022

A lo largo del año 2022 se espera el inicio de la recuperación económica tras el impacto del COVID-19. Del mismo modo que durante los primeros años de la crisis financiera que incremento el número de hipotecas inversas cerradas (según el Centro de Información Estadística del Notariado), se espera un incremento de las necesidades de liquidez para las familias. Desde Almagro Capital Gestión, S.L. ya se ha detectado un incremento del interés por parte de las personas mayores por soluciones para monetizar su patrimonio inmobiliario, que esperamos será creciente durante los próximos años.

Tras la última ampliación de capital, y la entrada de importantes inversores insitucionales, que acompañan a los inversores ya presentes en el accionariado, se aspira ofrecer soluciones a un mayor número de personas y consolidar la posición de Almagor Capital como el principal inversor en su nicho.



**INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y
SISTEMA DE CONTROL INTERNO**



ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

1. INTRODUCCIÓN	3
2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL	3
2.1 Órganos de Gobierno.....	3
2.2 Contrato de Gestión suscrito con Almagro Capital Gestión, S.L.	5
2.3 Entorno de control de la Sociedad	6
2.4 Identificación y Evaluación de Riesgos.....	7
3. COMUNICACIONES AL MERCADO	8
3.1 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos	8
3.2 Comunicación.....	8
4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIÓN INTERNA	9
5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES	9
6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN	9
7. CONCLUSIÓN	10

I. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con la Circular 3/2020, del 30 de julio sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY (BME GROWTH), las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La finalidad del presente documento es la de ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad o Almagro) en cuanto a la información sobre el sistema de control general.

Desde ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. reconocemos la importancia de los sistemas de control interno y es por ello por lo que se procede a continuación a la elaboración de un informe en el que recogeremos todas las medidas a aplicar en aras a minimizar las deficiencias que por su naturaleza y por la naturaleza del negocio pudieran presentarse en las actividades del día a día de Almagro. Así mismo, hemos desarrollado un procedimiento interno que permitirá la conservación de las inversiones efectuadas por los propietarios del fondo Almagro y al mismo tiempo controlar según las políticas de administración el cumplimiento de los objetivos y metas trazadas por la empresa.

Con esta meta de implementar un sistema de control interno nace la necesidad de contar con un Manual de Procedimientos, pues creemos es uno de los elementos más eficaces para la toma de decisiones en la administración, ya que aportaran a nuestros empleados y personal un aprendizaje y una orientación vitales para el desarrollo de las actividades que llevaran a cabo, sobre todo aquellas relacionadas en materia de operaciones y de ejecución de las decisiones tomadas. Este procedimiento creemos nos llevara hacia un cumplimiento de las funciones de forma más clara y sencilla por parte del personal interno.

Para ello, es conveniente destacar que dicha información debe ser concreta, concisa y comprensible para que cualquier usuario de esta pueda ser capaz de formarse una opinión, por lo que se recomienda: minimizar las generalidades; no proporcionar explicaciones teóricas, sino especificar las medidas concretas de control implantadas, las herramientas disponibles, y evitar descripciones exhaustivas de escasa utilidad para los usuarios de la información.

De acuerdo con estas ideas generales, a continuación, se adjunta una relación no exhaustiva y puramente indicativa de aspectos relativos a la estructura organizativa y sistema de control interno, los cuales se considera que las emisoras deberían incluir para ofrecer información que permita evaluar su capacidad de cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

Para ello, el documento describe en detalle la estructura organizativa de la Sociedad así como todos los aspectos y elementos clave que configuran el entorno de control en relación con la preparación, revisión y validación de la información financiera relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL

2.1 Órganos de Gobierno.

Junta General de Accionistas de Almagro Capital SOCIMI, S.A.

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

Consejo de Administración de Almagro Capital SOCIMI, S.A.

El órgano de administración de la Sociedad está constituido por un Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales.
- Diseño, supervisión y mantenimiento del Sistema de Control Interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.
- Evitar posibles conflictos de intereses.
- Adicionalmente, el Consejo supervisará el cumplimiento de las condiciones recogidas en el contrato de gestión suscrito entre la Sociedad y Almagro Capital Gestión, S.L.

Además de las atribuciones mencionadas, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes stakeholders (supervisor, entidades financieras, prensa, etc.) así como el control interno de la Sociedad. El Consejo de Administración de la Sociedad es, por tanto, el responsable final que asegura que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio.

Dicho Consejo de Administración se encuentra formado por las siguientes personas:

Consejero	Cargo y naturaleza	Pertenencia a comisiones
D. Juan Bautista Jordano Pérez	Presidente independiente	Auditoría Nombramientos y retribuciones
D. Enrique Isidro Rincón	Vicepresidente ejecutivo	Ejecutiva
Inverlo, S.L. (representada por D ^a . María Luisa Rosselló Cowell)	Vocal dominical	Ejecutiva
D. Luis de Ulíbarri San Vicente	Vocal ejecutivo	
D. Rafael Canales Abaitua	Vocal dominical (1)	
D. José María Martín Gavín	Vocal dominical (2)	Ejecutiva
Ibervalles, S.A. (representada por D. José Miguel Isidro Rincón)	Vocal dominical	Ejecutiva Auditoría Nombramientos y retribuciones
Mutualidad General de la Abogacía (representada por D. Enrique Sanz Fernández-Lomana)	Vocal dominical	
D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier	Vocal independiente	Auditoría Nombramientos y retribuciones
D. Francisco Javier López Posadas	Vocal ejecutivo	Ejecutiva

(1) Designado en representación del accionista Onchena, S.L..

(2) Designado en representación del accionista Preventiva, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.

El Consejo de Administración aprobó con fecha 14 de diciembre de 2020 el reglamento del Consejo de Administración en el que se desarrollan los principios de su organización, estructura y funcionamiento general y el de sus comisiones, que son: la comisión ejecutiva, la comisión de auditoría y la comisión de nombramientos y retribuciones.

Comisión ejecutiva

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración se debe crear y mantener con carácter permanente una comisión ejecutiva, a la que se encomendarán todas las facultades del Consejo excepto aquellas que legal o estatutariamente sean indelegables, y que estará formada por un mínimo de cuatro (4) consejeros y un máximo de seis (6).

La comisión ejecutiva tiene capacidad de decisión, que no puede ser delegada, en relación con la inversión y desinversión en inmuebles, la financiación de las adquisiciones y política de endeudamiento en general, y tiene encomendado el seguimiento del régimen y la planificación fiscal de la Sociedad.

La comisión ejecutiva está actualmente formada por los siguientes consejeros:

- D. Francisco Javier López Posadas
- INVERLO, S.L. (representada por D^a. María Luisa Rosselló Cowell)
- D. José María Martín Gavín
- D. Enrique Isidro Rincón
- IBERVALLES, S.A. (representada por D. José Miguel Isidro Rincón)

Comisión de auditoría

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración se debe crear y mantener con carácter permanente una comisión de auditoría, que tiene, como mínimo, las competencias establecidas en el artículo 529 quaterdecies de la Ley de Sociedades de Capital, y que estará formada por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) consejeros, todos ellos externos o no ejecutivos, con una mayoritaria representación de consejeros independientes.

La comisión de auditoría está actualmente formada por los siguientes consejeros:

- D. Juan Bautista Jordano Pérez
- Ibervalles, S.A. (representada por D. José Miguel Isidro Rincón)
- D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier

Comisión de nombramientos y retribuciones

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración se debe crear y mantener con carácter permanente una comisión de nombramientos y retribuciones, que tiene, como mínimo, las competencias establecidas en el artículo 529 quincecies de la Ley de Sociedades de Capital, y que estará formada por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) consejeros, todos ellos externos o no ejecutivos, con una mayoritaria representación de consejeros independientes.

La comisión de auditoría está actualmente formada por los siguientes consejeros:

- D. Juan Bautista Jordano Pérez
- Ibervalles, S.A. (representada por D. José Miguel Isidro Rincón)
- D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier

2.2 Contrato de Gestión suscrito con Almagro Capital Gestión, S.L.

En el contrato de gestión suscrito con fecha 29 de octubre de 2020 entre la Sociedad y Almagro Capital Gestión, S.L. (en adelante “la Gestora”) se especifica que esta última prestará servicios de gestión a la Sociedad, en relación con el proyecto de la Sociedad consistente en la adquisición de bienes inmuebles a personas de avanzada edad para su posterior arrendamiento.

A continuación se detallan los servicios y funciones que presta la Gestora:

- Property Management
- Asset Management
- Análisis de inversiones y desinversiones incluida la búsqueda, estructuración y diseño de la financiación

La Gestora presta sus servicios en comunicación permanente con, y bajo la supervisión, de la comisión ejecutiva, como órgano delegado del Consejo de Administración, que adopta con el soporte de la Gestora las decisiones en relación con:

- a) La definición de los objetivos de rentabilidad, plazo y sus combinaciones en el tiempo.
- b) La definición de la cartera de inversiones por tipología y modalidades de explotación.
- c) La elección de las fórmulas de financiación de las inversiones por tipo de activo.
- d) Los parámetros básicos de la inversión en términos de precio, condiciones de la operación, forma de pago, características de la adquisición, contenido de los derechos conexos, etc.
- e) La explotación de los activos y, en especial, la oferta de arrendamiento, la negociación de las condiciones de la cesión o arrendamiento del activo, etc.
- f) La selección y contratación de personal laboral que pudiera necesitar la Sociedad.
- g) El análisis de la conveniencia de modificaciones en la configuración o prestaciones de los inmuebles, y en la selección de contratistas, consultores y facultativos para la obtención de las preceptivas licencias, en su caso, y para la dirección y realización de trabajos de mejora, reformas, grandes reparaciones y ampliaciones, en los activos inmobiliarios.
- h) La desinversión, precio, condiciones, formas de pago, reservas de derechos, etc.

2.3 Entorno de control de la Sociedad

El Sistema de Control Interno de la Sociedad constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Sociedad para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta. En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran la estructura organizativa de la Sociedad y su Sistema de Control Interno.

Control Interno

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por el equipo directivo de la Sociedad, mediante las reuniones del Consejo de Administración y su Comisión Ejecutiva.

Las decisiones clave de la empresa se toman durante estas reuniones, y las actualizaciones de las inversiones de la Sociedad se comunican a los consejeros para asegurarse de que están prestando una supervisión adecuada de las operaciones del negocio. También se comunican las aportaciones de los diversos proveedores de servicios externos para asegurar que los consejeros sean plenamente conscientes de cualquier problema técnico que afronte la Sociedad y puedan abordarlos de manera adecuada.

Las tareas que configuran este control interno son las siguientes:

- Revisión anual de valoraciones. La Sociedad realiza valoraciones de activos de manera anual. Para ello se envía a una sociedad tasadora de reconocido prestigio, la información necesaria para la emisión de un borrador de informe, que una vez revisado por el Consejo de Administración, se aprueba para que la sociedad tasadora emita su informe definitivo.
- Revisión de los estados financieros. La elaboración de los estados financieros está coordinada por la Gestora, quien luego los pasa a revisión por parte de los miembros del Consejo de Administración y su Comisión de Auditoría de la Sociedad antes de ser finalmente emitidos.
- Adicionalmente, tanto los estados financieros semestrales, así como los anuales, son revisados por la firma encargada de la auditoría.

Reglamento Interno de Conducta

La Sociedad ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta en el que se establecen los principios y normas básicas que han de regir el comportamiento de todas las personas físicas y jurídicas que actúen en nombre de la sociedad, así como de las entidades de servicio colaboradoras en las que la Sociedad o la Gestora hayan externalizado algún servicio o que tengan una relación contractual, comercial o profesional con la Sociedad o la Gestora.

Dicho Reglamento recoge una serie de principios y normas básicas que han de dirigir el comportamiento de todas las personas físicas y jurídicas que actúen en nombre de la compañía, así como de las presentes o futuras entidades de servicio colaboradoras en las que la Gestora haya o fuere a externalizar algún servicio, o que tengan una relación contractual, comercial o profesional con la Compañía o la Gestora.

Las directrices del Reglamento:

- Mantener unos estándares altos de integridad en todas las relaciones comerciales, tanto internamente como en relaciones externas, siempre asegurando la confidencialidad y exactitud de la información;
- Evitar cualquier conducta que pueda llevar a fraude o corrupción o cualquier actividad que pueda ser considerada soborno;
- Actuar siempre teniendo en cuenta el mejor interés de la Sociedad y evitar situaciones que puedan suponer conflicto de intereses (ya sea real o aparente) que pudiese perjudicar la confianza en la Sociedad;
- Mantener unos estándares de profesionalidad altos en cuanto a competencias y comportamientos;
- Asegurar el cumplimiento de toda la normativa aplicable a la actividad de la Sociedad;
- Dicho documento establece adicionalmente los principios generales de actuación en el mercado de valores que recogen los principios y las normas básicas que se han de seguir en el mercado de valores.

2.4 Identificación y Evaluación de Riesgos

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiéndose como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada

La Sociedad ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los más relevantes para la Sociedad:

- a. Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- b. Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación con la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.
- c. Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
- d. Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
- e. Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- f. Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes como aquellos más significativos:

- a. Registro y valoración de las participaciones propiedad de la Sociedad.

- b. Registro de la deuda y monitorización de los covenants financieros incluidos en los contratos de financiación.

3. COMUNICACIONES AL MERCADO

Toda información que deba ser remitida al mercado deberá seguir el siguiente flujo:

- La Comisión Ejecutiva, con el soporte y asesoramiento del Asesor Registrado y la Gestora, elabora toda la documentación a remitir al mercado.
- El secretario del Consejo de Administración, con la colaboración del asesor legal y del equipo de la gestora, supervisa la elaboración de la documentación.
- El Consejo de Administración de la Sociedad supervisa y valida la versión final de los reportes, aprueba su comunicación y designa al responsable de su comunicación al mercado, así como la forma en la que debe realizarse dicha comunicación.
- El portavoz autorizado (el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad o la persona en la que éste delegue la comunicación) remite la información al mercado.

3.1 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos

Tanto la Sociedad como la Gestora y sus empresas colaboradoras, en el proceso de preparación, revisión y aprobación de la información financiera remitida al mercado se rigen por los principios, reglas, criterios de valoración y políticas contables recogidas en el Manual de Políticas contables de la Sociedad, además de respetar escrupulosamente la normativa contable de acuerdo con el Plan General Contable Español.

3.2 Comunicación

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

Como se ha indicado anteriormente, la Gestora se encarga de coordinar la preparación de la información financiera que se debe enviar con carácter periódico a BME GROWTH. Dicha información se remite a los miembros del Consejo de Administración quienes una vez revisada, autorizan su envío a BME GROWTH.

El Consejo de Administración es también responsable de la publicación de los Hechos Relevantes que de acuerdo con la Circular 3/2020, del 30 de julio sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY, deban hacerse. De esta manera, el Consejo de Administración ha articulado las comunicaciones a través de la figura del Presidente del Consejo de Administración, quien es conecedor de la necesidad de que no se difunda información privilegiada alguna.

La Gestora se encarga de coordinar el envío y publicación de la información que se deba publicar en la web de la compañía, verificando que dicha información ha sido aprobada por el Consejo de Administración y por tanto es igual que la enviada al mercado.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son concedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en BME GROWTH, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el Asesor Registrado consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad dispone del asesoramiento legal de un tercero, en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad a BME GROWTH.

4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIÓN INTERNA

Como consecuencia de la reducida dimensión de la Sociedad y de la Gestora, y al no ser la Sociedad considerada como Entidad de Interés Público a los efectos de lo establecido en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, en virtud del artículo 15 del Reglamento que desarrolla la Ley de Auditoría de Cuentas, no será necesario que la Sociedad cuente con una Comisión de Auditoría, si bien como ha quedado expuesto el reglamento del Consejo de Administración contempla la existencia de una comisión de auditoría en los términos ya detallados anteriormente.

No obstante, el modelo del SCIIF se revisará con periodicidad anual y los controles serán testeados para verificar su adecuado diseño, implantación y eficacia operativa. El equipo directivo de la Gestora realizará dicho proceso de revisión anual directamente o a través de quien delegue su ejecución.

La revisión anual tiene como objetivo garantizar que los controles del SCIIF están vigentes, son eficientes y suficientes, es decir que:

- Existe una adecuada segregación de funciones en los procesos dentro del alcance del SCIIF;
- Los controles mitigan adecuadamente los riesgos a los cuales se encuentran asociados;
- Los controles clave han operado de manera efectiva durante el periodo objeto de análisis;
- Los datos e informes utilizados en la ejecución de los mismos son completos y precisos; y Las evidencias del control se adecúan a las actividades de control descritas en las Matrices de Riesgos y Controles.
- El equipo directivo de la Gestora revisará, analizará y comentará la información financiera y del SCIIF con el Asesor Registrado y con sus auditores de cuentas externos, a fin de asegurar la adecuación del SCIIF y el correcto funcionamiento del mismo a lo largo del ejercicio.

5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

La Sociedad cuenta con los siguientes expertos independientes para la revisión y validación de la información financiera:

- Auditor de cuentas externo: Las cuentas anuales de la Sociedad son revisadas por Price Waterhouse Cooper auditores, S.L., auditor de la Sociedad desde su constitución. Además de revisar las cuentas anuales, realiza revisiones limitadas de los estados financieros a 30 de junio.
- Asesores legales: La Sociedad cuenta con el asesoramiento especializado por parte de expertos independientes, en materia fiscal, laboral, mercantil e inmobiliaria, entre otros, para llevar a cabo la gestión diaria de la Sociedad así como operaciones de compraventa.
- La Sociedad ha contratado a Gesvalt Sociedad de Tasación S.A para realizar la valoración de los activos. A futuro, la Sociedad pretende contratar a Gesvalt, u otra entidad de valoración inmobiliaria de similar reconocimiento, con la finalidad de que los estados financieros reflejen la imagen fiel de la compañía y cumplir con los requisitos en este ámbito fijados por el contrato de financiación.
- La Sociedad ha contratado a Renta 4 Corporate, S.A. (en adelante, "Renta4") como Asesor Registrado, y a Renta 4 Banco, S.A. como proveedor de liquidez una vez se haya producido la salida a cotización de la Sociedad.

6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se revisan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo de Administración.

El constante contacto con el Asesor Registrado permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa de BME GROWTH.

La coordinación de los distintos agentes implicados en la gestión de la compañía y la información periódica que se envía al Consejo de Administración permite a este último la detección de cualquier hecho relevante que deba ser informado a BME GROWTH.

7. CONCLUSIÓN

La Sociedad dispone de una estructura organizativa y de un adecuado sistema de control interno que permite cumplir con los diversos requisitos impuestos por BME GROWTH a través de las distintas circulares emitidas por el Organismo.