Madrid, a 8 de abril de 2022

En virtud de 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 por 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, MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) pone en conocimiento del mercado la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Cuentas anuales del ejercicio 2021, junto con el informe de auditoría emitido por un auditor independiente.
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2021.
- Actualización del informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

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

Atentamente,

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.
D. Basilio Rueda Martín
Presidente del Consejo de Administración

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2021

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Grant Thornton
Paseo de la Castellana, 81
28046 Madrid
T. +34 91 576 39 99
F. +34 91 577 48 32
www.GrantThornton.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Mercal Inmuebles 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 estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal como se indica en la nota 7 de la memoria adjunta al 31 de diciembre de 2021, en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", se incluyen bienes en régimen de arrendamiento por importe neto de 29.075 miles de euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en las notas 4 c) y d) de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por 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 su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2021 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes de la dirección empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, confeccionado en base a contratos formalizados con sus arrendatarios, descontados a una tasa de mercado y otras variables en condiciones de incertidumbre. Dada la relevancia e incertidumbre asociada a los juicios y estimaciones involucrados, así como, el importe significativo de este epígrafe, hemos considerado el deterioro de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de la auditoría.

Como parte de nuestra auditoría y en respuesta al riesgo comentado, hemos obtenido las tasaciones más recientes de cada uno de los bienes de la Sociedad, se ha evaluado la competencia , independencia e integridad de los valoradores externos, se ha determinado que la dirección ha aplicado adecuadamente los requerimientos del marco de información financiera aplicable relativos a la realización de las estimaciones y hemos evaluado el modo en que se han realizado las estimaciones contenidas en las citadas tasaciones. Para ello hemos comparado las proyecciones para los ejercicios futuros consideradas en las mismas con los contratos formalizados con sus arrendatarios, viendo que son congruentes. Así mismo, hemos revisado que las hipótesis empleadas y el método empleado para la evaluación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a dichas estimaciones son razonables.

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 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 la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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 los administradores 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.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores 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.

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231

Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

7 de abril de 2022

GRANT THORNTON, S.L.P.

2022 Núm. 01/22/01485

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Cuentas Anuales

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2021 (expresado en euros)

ACTIVO

	Nota	31.12.2021	31.12.2020
ACTIVO NO CORRIENTE		**29.490.112**	**23.362.437**
Inmovilizado material	**6**	**405**	**646**
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		405	646
Inversiones inmobiliarias	**7**	**29.075.066**	**22.892.337**
Terrenos		21.922.042	17.880.076
Construcciones		7.153.024	5.012.261
Inversiones financieras a largo plazo	**9**	**414.641**	**469.454**
Otros activos financieros		414.641	469.454
ACTIVO CORRIENTE		**7.377.350**	**9.540.954**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	**7, 19**	**-**	**9.336.071**
Existencias		**7.336**	**11.489**
Anticipos a proveedores		7.336	11.489
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**10**	**56.821**	**33.482**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**9**	42.790	19.451
Activos por impuesto corriente	**15**	14.031	14.031
Inversiones financieras a corto plazo	**9**	**1.391**	**151.667**
Otros activos financieros		1.391	151.667
Periodificaciones a corto plazo		**2.074**	**7.472**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**7.309.728**	**773**
Tesorería		7.309.728	773
TOTAL ACTIVO		**36.867.462**	**32.903.391**

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2021 (expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.2021	31.12.2020
PATRIMONIO NETO		**25.051.953**	**19.314.838**
Fondos propios		**25.051.953**	**19.314.838**
Capital	**11a)**	**5.528.641**	**5.528.641**
Capital suscrito		5.528.641	5.528.641
Prima de emisión	**11a)**	**1.265.153**	**1.265.153**
Reservas		**11.561.644**	**11.106.716**
Legal y estatutarias	**11b)**	1.105.728	1.070.136
Otras reservas	**11c)**	10.455.916	10.036.580
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	**11d)**	**(4.316)**	**(35.517)**
Resultado del ejercicio	**3**	**12.664.246**	**2.249.845**
(Dividendo a cuenta)	**3**	**(5.963.415)**	**(800.000)**
PASIVO NO CORRIENTE		**9.131.533**	**10.410.412**
Deudas a largo plazo	**12**	**9.087.873**	**10.263.848**
Deuda con entidades de crédito	**12.1**	8.751.556	9.958.487
Otros pasivos financieros		336.317	305.361
Pasivos por impuesto diferido	**15**	**43.660**	**146.564**
PASIVO CORRIENTE		**2.683.976**	**3.178.141**
Deudas a corto plazo	**12**	**2.390.467**	**2.867.187**
Deuda con entidades de crédito	**12.1**	1.462.515	1.211.890
Otros pasivos financieros		927.952	1.655.297
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**14**	**293.509**	**310.954**
Acreedores varios	**12**	14.580	9.121
Pasivos por impuesto corriente	**15**	154.399	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**15**	124.530	301.833
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**36.867.462**	**32.903.391**

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2021
(expresada en euros)

	Nota	2021	2020
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	**7, 16 a)**	**2.156.117**	**1.598.716**
Prestaciones de servicios		2.156.117	1.598.716
Otros ingresos de explotación:		**107.666**	**113.113**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		107.666	113.113
Gastos de personal:	**16 b)**	**(49.241)**	**(47.309)**
Sueldos, salarios y asimilados		(37.319)	(35.963)
Cargas sociales		(11.922)	(11.346)
Otros gastos de explotación	**16 c)**	**(341.671)**	**(339.061)**
Servicios exteriores		(224.731)	(221.634)
Tributos		(116.940)	(117.427)
Amortización del inmovilizado	**6, 7**	**(219.002)**	**(165.422)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**7**	**46.915**	**(88.916)**
Deterioros y pérdidas		46.915	(88.916)
Otros resultados	**16 d)**	**(4)**	**233.805**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**1.700.780**	**1.304.926**
Ingresos financieros:		**35.107**	**55.430**
De valores negociables y otros instrumentos financieros		35.107	55.430
De terceros		35.107	55.430
Gastos financieros:	**12.1)**	**(158.060)**	**(118.941)**
Por deudas con terceros		(158.060)	(118.941)
RESULTADO FINANCIERO		**(122.953)**	**(63.511)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**1.577.827**	**1.241.415**
Impuestos sobre beneficios	**15**	(59.920)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**1.517.907**	**1.241.415**
Operaciones interrumpidas netas de impuestos	**19**	11.146.339	1.008.430
RESULTADO DEL EJERCICIO	**3**	**12.664.246**	**2.249.845**

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 (Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	Nota	2021	2020
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	12.664.246	2.249.845
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**12.664.246**	**2.249.845**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	Nota	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2019		**5.528.641**	**1.265.153**	**10.325.414**	**(82.477)**	**2.802.029**	**(800.000)**	**19.038.760**
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2020		**5.528.641**	**1.265.153**	**10.325.414**	**(82.477)**	**2.802.029**	**(800.000)**	**19.038.760**
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	2.249.845	-	2.249.845
Operaciones con socios o propietarios		-	-	(728)	46.960	(2.020.000)	(800.000)	(2.773.768)
(-) Distribución de dividendos		-	-	-	-	(2.020.000)	(800.000)	(2.820.000)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		-	-	(728)	46.960	-	-	46.232
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	782.030	-	(782.029)	800.000	800.001
SALDO, FINAL DEL AÑO 2020		**5.528.641**	**1.265.153**	**11.106.716**	**(35.517)**	**2.249.845**	**(800.000)**	**19.314.838**
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021		**5.528.641**	**1.265.153**	**11.106.716**	**(35.517)**	**2.249.845**	**(800.000)**	**19.314.838**
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	12.664.246	-	12.664.246
Operaciones con socios o propietarios		-	-	-	31.201	(1.800.000)	(5.963.415)	(7.732.214)
(-) Distribución de dividendos	3	-	-	-	-	(1.800.000)	(5.963.415)	(7.763.415)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	11d)	-	-	5.083	31.201	-	-	36.284
Otras variaciones de patrimonio neto	3	-	-	449.845	-	(449.845)	800.000	800.000
SALDO, FINAL DEL AÑO 2021		**5.528.641**	**1.265.153**	**11.561.644**	**(4.316)**	**12.664.246**	**(5.963.415)**	**25.051.953**
		-	-	-	-	-		-

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 (Expresado en euros)

	Nota	2021	2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**1.980.450**	**2.454.182**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**12.724.166**	**2.249.845**
Ajustes del resultado:		**(10.431.789)**	**317.849**
Amortización del inmovilizado (+)	**6,7**	219.002	165.422
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	**7**	(46.915)	88.916
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	**7**	(10.726.829)	-
Ingresos financieros (-)		(35.107)	(55.430)
Gastos financieros (+)		158.060	118.941
Cambios en el capital corriente:		**(180.549)**	**(35.970)**
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(23.339)	(13.775)
Otros activos corrientes (+/-)		9.551	5.337
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(166.761)	(27.532)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		**(131.378)**	**(77.542)**
Pagos de intereses (-)		(158.060)	(118.941)
Cobros de intereses (+)		35.107	55.430
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)		(8.425)	(14.031)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**13.913.414**	**(966.322)**
Pagos por inversiones (-):		**(6.354.575)**	**(2.466.322)**
Inversiones inmobiliarias	**7**	(6.354.575)	(2.443.929)
Otros activos financieros		-	(22.393)
Cobros por desinversiones (+):		**20.267.989**	**1.500.000**
Inversiones inmobiliarias	**7**	20.062.900	1.500.000
Otros activos financieros		205.089	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**(8.584.909)**	**(1.492.694)**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**31.201**	**46.530**
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		31.201	46.530
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		**(2.252.695)**	**480.776**
Emisión:			
Deudas con entidades de crédito (+)		-	1.500.000
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito (-)		(956.306)	(950.454)
Otras		(1.296.389)	(68.770)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		**(6.363.415)**	**(2.020.000)**
Dividendos (-)		(6.363.415)	(2.020.000)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**7.308.955**	**(4.834)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		773	5.607
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		7.309.728	773

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2021

1) Actividad

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad") se constituyó el 9 de abril de 2003 bajo la denominación de MERCAL INMUEBLES RMG, S.L. por transformación de sociedad civil, con duración indefinida. Con fecha 16 de enero de 2014, la Sociedad se transformó en una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, SOCIMI. El régimen legal por el que se rige la sociedad es la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Ley 1/2010, de 2 de julio).

Su domicilio social se encuentra en la calle Orense nº 81, de Madrid.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y la totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización desde el 2 de julio de 2014 en el BME Growth y forman parte del segmento de SOCIMIs.

Constituye el objeto social de la compañía:

1) La adquisición, tenencia, disfrute, modificación, promoción, arrendamiento y enajenación de bienes inmuebles.

2) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, de Impuesto sobre Valor Añadido.

3) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquellas y estén sometidas a un régimen similar al establecido en España para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

4) La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español que tengan por objeto principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen legal establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal y estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere los artículos 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

5) La tenencia de acciones o participaciones Entidades de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

2) Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales, compuestas por 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 compuesta por las notas 1 a 21, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007 y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio.

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras de las cuentas anuales están expresadas en euros que es la moneda funcional de la Sociedad.

Las cuentas anuales formuladas por los Administradores serán sometidas a aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales del ejercicio 2020, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria con fecha 10 de junio de 2021.

Régimen SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art.3)

a.1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a la adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1del artículo 2 de la mencionada Ley.

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

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

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

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

En este sentido el plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará dispuesto en la letra siguiente.

- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

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 esta Ley.

- 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 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- 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.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones 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.

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

Para ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021, se crea un gravamen especial, del 15 por 100, sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

b) Principios contables

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios, establecidos en el Código de Comercio y Plan General de Contabilidad, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo de 4; de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio.

Así mismo, las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 1/2021, de doce de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad, el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas, las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos.

No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (notas 4.a, 4.b y 4.c).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4.d).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (nota 4.f)
- El cálculo de provisiones, así como la probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes (nota 4.h)

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Al formular las cuentas anuales del ejercicio 2021 se ha aplicado el principio de empresa en

funcionamiento. Este principio contable asume que la Sociedad tendrá continuidad y por ello recuperará los activos y liquidará sus pasivos en el curso normal de las operaciones. Por lo tanto, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

d) Elementos recogidos en varias partidas

En la elaboración de las cuentas anuales no se ha identificado ningún elemento que haya sido registrado en dos o más partidas del balance.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, 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 del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

El Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, ha modificado las NRVª 9 de instrumentos financieros y la NRVª 14 de ingresos por ventas y prestación de servicios del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007. Las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera de dicho Real Decreto establecen las normas transitorias de registro y valoración, a aplicar en la fecha de primera aplicación, para los instrumentos financieros y la Disposición Transitoria Quinta, las normas transitorias de registro y valoración a los ingresos por ventas y prestación de servicios.

Dichas disposiciones, como excepción al criterio general establecido por la NRV 22ª de cambios de criterios contables, errores y estimaciones contables permiten no re-expresar las cifras comparativas que se presentan en las presentes cuentas anuales. Es por ello que, a efectos de la comparabilidad de las cifras, se han de tener presente los impactos de aplicación por primera vez de dichas modificaciones, las cuales han sido detalladas en la nota 2.g.

f) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales.

g) Transición

La aprobación del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, ha modificado el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y con ello, el tratamiento contable de diversos componentes de las cuentas anuales. En cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del mencionado Real Decreto, incluimos la siguiente información en materia de transición:

Instrumentos Financieros

Las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, entran en vigor para todos los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, entre ellas la nueva NRV 9ª de instrumentos financieros. La Disposición Transitoria Segunda de la mencionada norma, establece las reglas en la fecha de primera aplicación de la norma, permitiendo dos modelos de transición esencialmente:

- Retrospectivo completo, que supone la reexpresión de las cifras comparativas conforme a lo establecido por la nueva NRV 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones

contables" del Plan General de Contabilidad, con una serie de exenciones prácticas que simplifican la adaptación de las cifras comparativas a la nueva NRV 9ª del Plan General de Contabilidad

- Retrospectivo simplificado, que supone la introducción de un ajuste de adaptación de los saldos iniciales del ejercicio en el que comienza a aplicarse la mencionada norma, sin que sea preciso la reexpresión de las cifras comparativas, beneficiándose de una serie de simplificaciones prácticas que ayudan a aplicar la misma en la fecha de adopción.

La Sociedad ha optado por aplicar el modelo de transición retrospectivo simplificado.

Activos financieros

A continuación, se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los activos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos activos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

	Activos financieros no corrientes			Activos financieros corrientes		
	31.12.2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	01.01.2021	31.12.2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	01.01.2021
Antiguas categorías NRV 9ª PGC:						
Préstamos y partidas a cobrar	469.454	(469.454)	-	171.118	(171.118)	-
Nuevas categorías NRV 9ª PGC:						
Activos financieros a coste amortizado	-	469.454	469.454	-	171.118	171.118
	469.454	(469.454)	469.454	171.118	(171.118)	171.118

La Sociedad ha clasificado dentro de la categoría de activos financieros a coste amortizado los activos anteriormente clasificados como Prestamos y partidas a cobrar, a 1 de enero de 2021 conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros.

El valor en libros que tenían los activos financieros que han sido clasificados en la nueva categoría de activos financieros a coste amortizado, a 31 de diciembre de 2020, ha sido el valor que ha sido asignado con fecha 1 de enero de 2021.

Pasivos financieros

A continuación, se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los pasivos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos pasivos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

	Pasivos financieros no corrientes			Pasivos financieros corrientes		
	31.12.2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	01.01.2021	31.12.2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	01.01.2021
Antiguas categorías NRV 9ª PGC:						
Débitos y partidas a pagar	10.263.848	(10.263.848)	-	2.876.308	(2.876.308)	-
Nuevas categorías NRV 9ª PGC:						
Pasivos financieros a coste amortizado	-	10.263.848	10.263.848	-	2.876.308	2.876.308
	10.263.848	-	10.263.848	2.876.308	-	2.876.308

La Sociedad ha clasificado dentro de la categoría de pasivos financieros a coste amortizado los pasivos anteriormente clasificados como Débitos y partidas a pagar, a 1 de enero de 2021 conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros.

El valor en libros que tenían los pasivos financieros que han sido clasificados en la nueva categoría de pasivos financieros a coste amortizado, a 31 de diciembre de 2020, ha sido el valor que ha sido asignado con fecha 1 de enero de 2021.

Ingresos por ventas y prestación de servicios

Las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, entran en vigor para todos los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, entre ellas la nueva NRV 14ª de "ingresos por ventas y prestación de servicios". La Disposición Transitoria Segunda de la mencionada norma establece las reglas en la fecha de primera aplicación de la norma, permitiendo dos modelos de transición esencialmente:

- Retrospectivo completo, que supone la reexpresión de las cifras comparativas conforme a lo establecido por la nueva NRV 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables" del Plan General de Contabilidad, con una serie de exenciones prácticas que simplifican la adaptación de las cifras comparativas a la nueva NRV 14ª del Plan General de Contabilidad.

- Retrospectivo simplificado, que supone la introducción de un ajuste de adaptación de los saldos iniciales del ejercicio en el que comienza a aplicarse la mencionada norma, sin que sea preciso la re-expresión de las cifras comparativas, beneficiándose de una serie de simplificaciones prácticas que ayudan a aplicar la misma en la fecha de adopción.

- Solución practica: a partir de la cual tan sólo los contratos con clientes que se firmen a partir de la fecha de primera adopción, les será de aplicación los criterios establecidos por la nueva NRV 14ª de "ingresos por ventas y prestación de servicios".

La Sociedad ha optado por aplicar la solución práctica aplicando los nuevos criterios a todos los contratos firmados a partir del 1 de enero de 2021, sin que ello haya supuesto cambios significativos

h) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2021.

3) Aplicación del resultado

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2021 que los Administradores someten a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	2021
Base de reparto	
Pérdidas y ganancias- beneficio	12.664.246
Total	**12.664.246**
Aplicación	
A reservas voluntarias	5.702.962
A dividendos	6.961.284
Total	**12.664.246**

El 10 de junio de 2021 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2020 por importe de 2.249.845 euros, consistente en repartir 414.253 euros a reservas voluntarias, 35.592 euros a reserva legal y 1.800.000 euros a dividendos.

Dividendo a cuenta

Con fecha 10 de junio de 2021, se ha distribuido un dividendo a cuenta, por un total de 5.363.415 euros.

A continuación, se incluye un cuadro demostrativo de la existencia de un beneficio suficiente durante el período que permitía la distribución del dividendo a cuenta, y el estado contable provisional para evidenciar la existencia de liquidez suficiente para poder llevar a cabo la distribución del dividendo a cuenta anterior:

Beneficio antes de impuesto desde el 01/01/21 a 31/05/21	11.903.521
Previsión impuesto de sociedades	(35.301)
Beneficios netos disponibles	11.868.220
Importe máximo posible a distribuir	11.868.220
Importe que se distribuyó	5.363.415
Liquidez en tesorería a 31 de mayo de 2021	19.869.440
Importe bruto del dividendo a cuenta	(5.363.415)
Cobros previstos próximos doce meses	3.000.000
Pagos previstos próximos doce meses	(1.970.000)
Saldo de tesorería previsto	15.536.025

En el periodo comprendido entre el 31 de mayo y el 31 de diciembre de 2021 no se ha producido ningún hecho o circunstancia que pudiera afectar negativamente a la existencia de beneficio distribuible suficiente ni a la existencia de liquidez suficiente.

A 31 de diciembre de 2021 ya se encuentran pagados los 5.363.415 euros que se han distribuido con cargo al resultado de ejercicio 2021.

Con fecha 22 de noviembre de 2021, se ha distribuido un dividendo a cuenta, por un total de 600.000 euros.

A continuación, se incluye un cuadro demostrativo de la existencia de un beneficio suficiente durante el período que permitía la distribución del dividendo a cuenta, y el estado contable provisional para evidenciar la existencia de liquidez suficiente para poder llevar a cabo la distribución del dividendo a cuenta anterior:

Beneficio antes de impuesto desde el 01/01/21 a 31/10/2021	12.601.808
Previsión impuesto de sociedades	-
Beneficios netos disponibles	12.601.808
Importe máximo posible a distribuir	12.601.808
Importe que se distribuyó	600.000

Liquidez en tesorería a 31 de octubre de 2021	13.546.904
Importe bruto del dividendo a cuenta	(600.000)
Cobros previstos próximos doce meses	2.228.000
Pagos previstos próximos doce meses	(1.909.364)
Saldo de tesorería previsto	13.265.540

En el periodo comprendido entre el 31 de octubre y el 31 de diciembre de 2021 no se ha producido ningún hecho o circunstancia que pudiera afectar negativamente a la existencia de beneficio distribuible suficiente ni a la existencia de liquidez suficiente.

Dicho dividendo se ha pagado con fecha 12 de enero de 2022.

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las cuentas anuales son las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se registra siempre que cumpla con el criterio de identificabilidad y se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, minorado, posteriormente, por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. En particular se aplican los siguientes criterios:

a.1) Aplicaciones informáticas

Bajo este concepto se incluyen los importes satisfechos por el acceso a la propiedad o por el derecho al uso de programas informáticos.

Los programas informáticos que cumplen los criterios de reconocimiento se activan a su coste de adquisición o elaboración. Su amortización se realiza linealmente en un periodo de 4 años desde la entrada en explotación de cada aplicación.

Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se imputan a resultados del ejercicio

en que se incurren.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales, y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

Adicionalmente, se incluyen los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción que son directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que se requiera un periodo de tiempo superior a un año hasta que se encuentren en condiciones de uso.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Se incluye como mayor valor del inmovilizado material la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al citado activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material de forma lineal. Los porcentajes de amortización aplicados son los siguientes:

Elemento	Años de vida útil
Instalaciones tecnicas y maquinaria	12%
Otras instalaciones,mobiliario y utillaje	10%
Equipos para proceso de la información	4%

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen, en su caso, como un cambio de estimación.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el importe en libros del activo y se reconoce en la cuenta de resultados.

c) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b anterior, relativa al inmovilizado material.

Los terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad se califican como inversión inmobiliaria. Asimismo, los inmuebles que están en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones

inmobiliarias, se califican como tales.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimada (50 años).

Los inmuebles aportados a la Sociedad en el momento de su constitución, que provenían de la sociedad civil, están valorados a su coste neto en el momento de la aportación, amortizándose, a partir de ese momento, en los años de vida útil restantes, considerando una vida útil total de 50 años.

Los criterios para el reconocimiento de las perdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.d.

d) Deterioro de valor del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias

A estos efectos, la Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, intangible, o de sus inversiones inmobiliarias que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, que se determina estimando el valor actual de los flujos de caja futuros esperados, a través de su utilización en el curso normal del negocio y, en su caso, de su enajenación u otra forma de disposición, considerando su estado actual y actualizados a un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo o la unidad generadora de efectivo.

Los cálculos por deterioro se efectúan de forma individualizada. No obstante, cuando no es posible determinar el importe recuperable de cada bien individual se procede a determinar el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo 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 habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad realiza correcciones valorativas por deterioro como consecuencia de la actualización de las tasaciones anuales de los inmuebles.

e) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

La Sociedad registra como arrendamientos financieros aquellas operaciones por las cuales el arrendador transfiere sustancialmente al arrendatario los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, registrando como arrendamientos operativos el resto.

e.1) Arrendamiento operativo

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente

imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

Cualquier cobro o pago que se realiza al contratar un arrendamiento operativo se trata como un cobro o pago anticipado, que se imputa a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se ceden o reciben los beneficios del activo arrendado.

f) Instrumentos financieros

La Sociedad, en el momento del reconocimiento inicial, clasifica los instrumentos financieros como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, en función del fondo económico de la transacción, y teniendo presente las definiciones de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio, del marco de información financiero que le resulta de aplicación, el cual ha sido descrito en la nota 2.a.

El reconocimiento de un instrumento financiero se produce en el momento en el que la Sociedad se convierte en parte obligada del mismo, bien como adquirente, como tenedora o como emisora de este.

f.1) Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por la Dirección de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI).

f.1.1) Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene 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, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que

la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado

- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

f.1.2) Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, 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. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad 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 la Sociedad mantienen el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que las Sociedades retienen financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, las Sociedades reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

f.2) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones

desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.

- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Adicionalmente, los derechos, opciones o warrants que permiten obtener un número fijo de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad se registran como instrumentos de patrimonio, siempre y cuando la Sociedad ofrezca dichos derechos, opciones o warrants de forma proporcional a todos los accionistas de la misma clase de instrumentos de patrimonio. Sin embargo, si los instrumentos otorgan al tenedor el derecho a liquidarlos en efectivo o mediante la entrega de instrumentos de patrimonio en función de su valor razonable o a un precio fijado, estos son clasificados como pasivos financieros.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de 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. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

f.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

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

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

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan 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 inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

f.2.2) Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.
La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de

modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

f.3) Instrumentos de patrimonio propio

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

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

Los gastos derivados de una transacción de patrimonio propio, de la que se haya desistido o se haya abandonado, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En caso de enajenación de un instrumento de patrimonio propio, la diferencia entre la contraprestación recibida y el valor en libros del instrumento se reconoce directamente en el patrimonio neto en una cuenta de reservas.

Los gastos relacionados con la adquisición, enajenación o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen en una cuenta de reservas.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor 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 Pérdidas y Ganancias.

f.4) Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio.

Cuando se trata de fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

g) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios se calcula mediante la suma del gasto o ingreso por el impuesto corriente más la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del 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 el ejercicio, darán lugar a un menor importe del impuesto corriente.

Por su parte, el gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos por impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles, por el derecho a compensar pérdidas fiscales en ejercicios posteriores y por deducciones y otras ventajas fiscales no utilizadas pendientes de aplicar y pasivos por impuesto diferido por diferencias

temporarias imponibles.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión.

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

De acuerdo con el principio de prudencia, sólo se reconocen los activos por impuesto diferido en la medida en que se estima probable la obtención de ganancias futuras que permitan su aplicación. Sin perjuicio de lo anterior, no se reconocen los activos por impuesto diferido correspondientes a diferencias temporarias deducibles derivadas del reconocimiento inicial de activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Tanto el gasto o el ingreso por impuesto corriente como diferido se inscriben en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, los activos y pasivos por impuesto corriente y diferido que se relacionan con una transacción o suceso reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, se reconocen con cargo o abono a dicha partida.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos. Asimismo, se evalúan los activos por impuesto diferido reconocidos y aquéllos no registrados anteriormente, dándose de baja aquellos activos reconocidos si ya no resulta probable su recuperación, o registrándose cualquier activo de esta naturaleza no reconocido anteriormente, en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el 30 de septiembre de 2014, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que 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% o 15% sobre el beneficio no distribuido. 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. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

h) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

h.1) Provisiones

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

h.2) Pasivos contingentes

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en la memoria.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio 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 dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va 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.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minora del importe de la deuda, sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

i) Gastos

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

Los gastos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

j) Ingresos

Los ingresos provienen principalmente de la prestación de servicios del arrendamiento de sus inmuebles.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos 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.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea "Inversiones Inmobiliarias" en el balance.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

En todos los casos, el precio total de transacción de un contrato se distribuye entre las diversas obligaciones de ejecución sobre la base de sus precios de venta independientes relativos. El precio de transacción de un contrato excluye cualquier cantidad cobrada en nombre de terceros.

Los ingresos ordinarios se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o como) la Sociedad satisface las obligaciones de rendimiento mediante la transferencia de los

bienes o servicios prometidos a sus clientes.

La Sociedad reconoce los pasivos por contratos a título oneroso recibidos en relación con las obligaciones de rendimiento no satisfechas y presenta estos importes como otros pasivos en el balance. De forma similar, si la Sociedad satisface una obligación de cumplimiento antes de recibir la contraprestación, la Sociedad reconoce un activo contractual o un crédito en su estado de balance, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo antes de que la contraprestación sea exigible.

k) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

El inmovilizado material destinado a la minimización del impacto medioambiental y mejora del medio ambiente se encuentra valorado al coste de adquisición. Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un incremento de la productividad, capacidad, eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de estos bienes, se capitalizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de reparación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los gastos devengados por las actividades medioambientales realizadas o por aquellas actividades realizadas para la gestión de los efectos medioambientales de las operaciones de la Sociedad se registran de acuerdo con el principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia de la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

l) Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta

Activos no corrientes mantenidos para la venta

Un activo no corriente se clasifica como mantenido para la venta cuando su valor contable se espera recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta.

- Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:

1. La Sociedad se encuentra comprometida por un plan para vender el activo, ya que se ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
2. La venta del activo se está negociando activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
3. Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta, salvo que, por hechos o circunstancias fuera del control de la Sociedad, el plazo de venta se tenga que alargar, aunque ésta seguirá comprometida con el plan de disposición del activo.
4. Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran a su valor contable en el momento de su clasificación en esta categoría o a su valor razonable menos los costes de venta, si éste es inferior, registrándose en este caso una corrección valorativa por deterioro de ese activo.

Mientras un activo se clasifica como no corriente mantenido para la venta, no se amortiza, dotándose las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deje de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasificará en la partida del balance que corresponda a su naturaleza, valorándose por el menor importe, en la fecha en que proceda la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda a su naturaleza.

Las correcciones valorativas por deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo cuando procede registrarlas directamente en el patrimonio neto de acuerdo con los criterios aplicables con carácter general a los activos en sus normas específicas.

Se registra en este epígrafe el conjunto de activos y pasivos directamente asociados de los que se va a disponer de forma conjunta, como grupo, en una única transacción.

En su valoración se aplican las mismas reglas que en el apartado anterior. En consecuencia, los activos y sus pasivos asociados que quedan excluidos de su ámbito de aplicación se valoran de acuerdo con la norma específica que les sea aplicable.

Una vez efectuada esta valoración, el grupo de elementos de forma conjunta es valorado por el menor importe entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta, incluyendo las posibles correcciones valorativas por deterioro que procedan.

Actividades ininterrumpidas:

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta. El resultado generado por las actividades interrumpidas se presenta en una única línea específica en la cuenta de pérdidas y ganancias neto de impuestos (ver nota 19).

m) Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5) Inmovilizado intangible

Los elementos del inmovilizado intangible por valor bruto de 390 euros correspondientes a aplicaciones informáticas, se encuentran totalmente amortizados a cierre de los ejercicios 2021 y 2020.

6) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2021 y 2020, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son los siguientes:

	Maquinaria	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Equipo Informático	Total
Valores brutos				
Saldo al 31.12.19	36.469	4.738	26.666	67.873
Saldo al 31.12.20	36.469	4.738	26.666	67.873
Saldo al 31.12.21	36.469	4.738	26.666	67.873
Amortización acumulada				
Saldo al 31.12.19	(36.469)	(3.730)	(26.666)	(66.865)
Dotación a la amortización	-	(362)	-	(362)
Saldo al 31.12.20	(36.469)	(4.092)	(26.666)	(67.227)
Dotación a la amortización	-	(241)	-	(241)
Saldo al 31.12.21	(36.469)	(4.333)	(26.666)	(67.468)
Valor Neto Contable al 31.12.20	-	646	-	646
Valor Neto Contable al 31.12.21	-	405	-	405

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, el valor bruto de los elementos del inmovilizado material que se encuentran totalmente amortizados y que seguían en uso, es el siguiente:

Cuenta	Saldo al 31.12.21	Saldo al 31.12.20
Maquinaria	36.469	36.469
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	2.335	2.335
Equipos Informáticos	26.666	26.666
Total	65.470	65.470

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2021 y 2020, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son los siguientes:

	Terrenos	Construcciones	Total
Valores brutos			
Saldo al 31.12.19	16.440.991	8.589.711	25.030.702
Entradas	1.439.085	1.004.893	2.443.978
Saldo al 31.12.20	17.880.076	9.594.604	27.474.680
Entradas	4.041.966	2.312.609	6.354.575
Saldo al 31.12.21	21.922.042	11.907.213	33.829.255
Amortización acumulada			
Saldo al 31.12.19	-	(2.032.313)	(2.032.313)
Dotación a la amortización (*)	-	(165.060)	(165.060)
Saldo al 31.12.20	-	(2.197.373)	(2.197.373)
Dotación a la amortización	-	(218.761)	(218.761)
Saldo al 31.12.21	-	(2.416.134)	(2.416.134)
Corrección Valorativa			
Saldo al 31.12.19	-	(2.296.054)	(2.296.054)
Entradas	-	(95.785)	(95.785)
Salidas, bajas o reducciones	-	6.869	6.869
Saldo al 31.12.20	-	(2.384.970)	(2.384.970)
Entradas	-	(227)	(227)
Salidas, bajas o reducciones	-	47.142	47.142
Saldo al 31.12.21	-	(2.338.055)	(2.338.055)
Valor Neto Contable al 31.12.20	17.880.076	5.012.261	22.892.337
Valor Neto Contable al 31.12.21	21.922.042	7.153.024	29.075.066

Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de arrendamiento en Madrid, Andalucía (Sevilla), Palma de Mallorca y Barcelona. Ciertos inmuebles están hipotecados en garantía de préstamos (ver nota 12).

El uso de dichas inversiones consiste principalmente en el arrendamiento de oficinas.

En los ejercicios 2021 y 2020, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 2.156.117 euros y 1.598.716 euros, respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 167.176 euros y 183.986 euros, respectivamente.

Tasaciones realizadas

Inmueble	VNC	Tasación (*)	Método de valoración	Tasa de actualización	Fecha de la tasación
CALLE ORENSE,11 MADRID	1.512.306	5.064.163	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	4,90% local y 4,5% garajes	31/12/2021
CALLE PRÍNCIPE DE VERGARA, 211 MADRID	2.131.786	5.362.141	COMPARACIÓN	-	31/12/2021
CALLE SANTA ENGRACIA, 179 MADRID	1.423.553	3.139.990	COMPARACIÓN	-	31/12/2021
CALLE POTOSÍ,10 MADRID	1.274.257	1.349.859	COMPARACIÓN	-	31/12/2021
CALLE DIEGO DE LEÓN, 32 MADRID	1.643.743	1.643.743	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	4,80%	31/12/2021
CALLE VÍA AUGUSTA,20-22 BARCELONA	648.591	648.591	COMPARACIÓN	-	31/12/2021
CALLE RAIMUNDO FDEZ. VILLAVERDE, 42 MADRID	1.397.800	1.397.800	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	5,90%	31/12/2021
CALLE FRANCISCO SILVELA, 80 MADRID	2.004.470	2.300.123	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	5,75%	31/12/2021
CALLE LUCHANA, 23 MADRID	1.530.921	1.530.921	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	6,00%	31/12/2021
CALLE ROMA,23 TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID	473.066	852.856	COMPARACIÓN	-	31/12/2021
TERRENO CABAÑAS DE YEPES, TOLEDO	34.353	34.353	COMPARACIÓN	-	31/12/2021
CALLE LUIS DE MORALES, SEVILLA	6.315.479	6.384.230	COMPARACIÓN	-	31/12/2021
CALLE ARAGÓN PALMA DE MALLORCA	6.267.771	6.465.761	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	5,50%	31/12/2021
CALLE ENRIQUE SCHOLTZ, 4 MÁLAGA	2.416.970	2.573.972	COMPARACIÓN	-	31/12/2021
Total	29.075.066	38.748.504			

(*) El criterio adoptado por la Sociedad para obtener el valor de mercado de las inversiones reseñadas en los anteriores cuadros, se corresponde con el mayor entre el valor comparable y el valor por actualización de rentas, obtenidos de las tasaciones anuales antes indicadas, siempre que se dispusiesen de los mismos en dichas tasaciones.

En los ejercicios 2021 y 2020 se han dotado correcciones valorativas puestas de manifiesto en las tasaciones encargadas por la Sociedad a expertos independientes por valor de 227 euros y 95.785 euros, respectivamente, como consecuencia de la actualización de las tasaciones anuales de los inmuebles.

En el ejercicio 2021 y 2020 se han revertido correcciones valorativas registradas en ejercicios anteriores tras las minusvalías puestas de manifiesto en las tasaciones encargadas por la Sociedad a expertos independientes por valor de 47.142 euros y 6.869 euros, respectivamente, como consecuencia de la actualización de las tasaciones anuales de los inmuebles.

Con fecha 19 de febrero de 2021, mediante escritura de compraventa, la Sociedad adquirió una nave industrial en calle Aragón 105, Palma de Mallorca, por un precio de adquisición de 6.150.000 euros.

El contrato de arrendamiento con Hospital (Estepona) tenía un compromiso de opción de compra que se iba a ejecutar en mayo de 2020, en función de lo establecido en la Escritura de compromiso Recíproco de Compraventa de fecha 14 de diciembre de 2006. En marzo de 2020 y como consecuencia del Estado de Alarma, se procedió a extender el plazo de la ejecución de la opción de compra hasta mayo de 2021, así como prolongar el contrato de arrendamiento asociado al inmueble y, además, se acordaron unos anticipos a cuenta del precio de compra en un importe total de 3 millones que se realizaron en junio y noviembre de 2020 y en enero de 2021. Dado que cumplía con los requisitos establecidos en el Plan General de Contabilidad para que dichos activos se clasificasen como Activos no corrientes mantenidos para la venta, a 31 de diciembre de 2019 se procedió a realizar las oportunas reclasificaciones, que se mantuvieron a 31 de diciembre de 2020 (nota 19). El valor neto contable a 31 de diciembre de 2020 ascendía a 9.336.071 euros (13.000.000 euros de valor bruto y 3.663.929 euros de amortización acumulada). El 18 de mayo de 2021, la Sociedad finalmente ha vendido el inmueble por un total de 20.062.900 euros, obteniendo un beneficio de 10.726.829 euros.

La descripción de los bienes en régimen de arrendamiento operativo y su fecha de adquisición es la siguiente:

- Local comercial calle Orense, 11 Madrid adquirido el 18 de mayo de 2004 mediante la ejecución de opción de compra del arrendamiento financiero del 14 de febrero de 1994.
- 2 Plazas de garaje calle Orense, 11 Madrid adquirido el 18 de mayo de 2004 mediante la ejecución de opción de compra del arrendamiento financiero del 14 de febrero de 1994.
- 2 locales comerciales en calle Príncipe de Vergara, 211 Madrid adquiridos el 18 de mayo de 2004 mediante la ejecución de opción de compra del arrendamiento financiero del 14 de febrero de 1994.
- Local comercial en calle Santa Engracia 179 Madrid adquirido el 26 de junio de 2003 mediante la ejecución de opción de compra del arrendamiento financiero del 30 de abril de 1993. (*)
- Local comercial en calle Potosí 10, Madrid adquirido el 2 de diciembre de 2008.
- Local comercial en calle Diego de León 32, Madrid adquirido el 2 de diciembre de 2008.
- Local comercial en Via Augusta 20-22, Barcelona adquirido el 2 de diciembre de 2008.
- Local comercial en calle Raimundo Fernández Villaverde 42, Madrid (*) adquirido el 13 de septiembre de 2010.
- Local comercial en Francisco Silvela 80, Madrid (*) adquirido el 13 de septiembre de 2010.
- Local comercial en calle Luchana 23, Madrid (*) adquirido el 13 de septiembre de 2010.
- Local comercial en calle Roma 29, Madrid (*) adquirido el 13 de septiembre de 2010.
- Terrenos en Cabañas de Yepes, Toledo adquiridos el 30 de noviembre de 2007.
- Local comercial en calle Luis de Morales 12-14-16, Sevilla adquirido el 19 de diciembre de 2018.
- Local comercial calle Enrique Scholtz 4, Málaga, adquirido el día 20 de noviembre de 2020.
- Local comercial en la calle Aragón 105, Palma de Mallorca adquirido el 19 de febrero de 2021

(*) Alquilado con opción a compra a la fecha del vencimiento del contrato a valor de mercado.

Algunos de los inmuebles se encuentran sujetos a garantía hipotecaria detallados en la nota 12 de la memoria.

8) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

8.1. Arrendamiento operativo

Como arrendadores de los inmuebles detallados en la nota 7, los contratos de arrendamiento operativo más significativos son los siguientes:

Inmueble	Ingreso anual arrendamiento (en euros)
Local comercial calle Luis de Morales 12-14-16, Sevilla	323.774
Local comercial calle Príncipe de Vergara 211, Madrid	301.295
Local comercial calle Aragón 105, Palma de Mallorca	298.000
Local comercial calle Santa Engracia 179, Madrid	264.237
Local comercial calle Orense 11, Madrid	252.947
Local comercial calle Francisco Silvela, 80, Madrid	144.244

Las cuotas futuras mínimas por arrendamientos operativos, contratadas con los arrendatarios, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	Cuotas pendientes	
	Saldo al 31.12.21	Saldo al 31.12.20
Menos de un año	2.576.077	2.607.265
Entre uno y cinco años	6.269.036	5.711.694
Más de cinco años	10.139.038	6.344.719
	18.984.151	14.663.678

Como arrendatarios, la Sociedad tiene arrendada una oficina en Madrid. Los gastos de dicho contrato han ascendido a 9.600 euros (9.600 euros en 2020). Las cuotas de arrendamiento operativo mínimas contratadas con los arrendadores, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	Cuotas pendientes	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Menos de un año	9.600	9.600
Total	9.600	9.600

9) Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo

Las inversiones financieras, catalogadas como activos financieros a coste amortizado, se corresponden con las siguientes:

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
	2021		
Concepto	No corriente	Corriente	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	42.790	42.790
Fianzas entregadas	414.641	1.391	416.032
Total	414.641	44.181	458.822

Inversiones financieras a corto y largo plazo

	2020		
Concepto	No corriente	Corriente	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	19.451	19.451
Fianzas entregadas	469.454	151.667	621.121
Total	469.454	171.118	640.572

10) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle del epígrafe del balance de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" es el siguiente:

Concepto	31.12.21	31.12.20
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	42.790	19.451
Activos por impuesto corriente (ver nota 15)	14.031	14.031
Total	56.821	33.482

En los ejercicios 2021 y 2020, la Sociedad no ha registrado deterioros por clientes incobrables.

11) Fondos Propios

a) Capital social

El capital social asciende a 5.528.641 euros, representado por 919.907 acciones, de 6,01 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Con fecha 9 de abril de 2019 se inscribió en el Registro Mercantil la escritura pública de la ampliación de capital. La suscripción total de la misma fue de 43.641 acciones de 6,01 euros de valor nominal cada una, correspondiendo 262.282 euros a capital social, con una prima de emisión de 28,99 euros por acción, lo que hace una prima total de 1.265.153 euros.

Las sociedades cuyo porcentaje de participación es igual o superior al 5% del capital social son las siguientes:

IFGP 5686, S.L.	8,14%
Aramont 52, S.L.	7,30%
Ampleforth Investments, S.L.	6,64%
Famcossan Servicios Inmobiliarios, S.L.	6,64%
Vivasol-06, S.L.	5,22%
Naleva 2003, S.L.	5,22%

Las 919.907 acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el BME Growth y forman parte del segmento de SOCIMIs.

b) Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre del ejercicio 2021 esta reserva se encuentra completamente constituida tras la distribución del resultado del ejercicio 2020.

c) Reserva voluntarias

El importe asciende a 10.455.916 euros al 31 de diciembre de 2021 (10.036.580 euros al 31 de diciembre de 2020).

d) Acciones/Participaciones propias

Las acciones/ participaciones propias en poder de la Sociedad son las siguientes:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2021	109	6,01	39,596	4.316

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2020	942	6,01	37,704	35.517

Las acciones propias de la Sociedad representan menos de un 1% del total de las acciones que componen el capital social de la entidad.

El detalle de los movimientos relacionados con las acciones propias en los ejercicios 2021 y 2020, es el siguiente:

	Acciones propias
Acciones a 31.12.2019	**2.287**
Adquisiciones	858
Ventas	(2.203)
Acciones a 31.12.2020	**942**
Adquisiciones	498
Ventas	(1.331)
Acciones a 31.12.2021	**109**

12) Deudas a largo plazo y a corto plazo

Las deudas a largo plazo y a corto plazo, que se califican como pasivos financieros a coste amortizado, se corresponden con los siguientes conceptos:

	2021		
Concepto	No corriente	Corriente	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar			
Acreedores varios	-	14.580	14.580
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 12.1)	8.751.556	1.462.515	10.214.071
Otros pasivos financieros	336.317	927.952	1.264.269
	9.087.873	2.405.047	11.492.920

	2020		
Concepto	No corriente	Corriente	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar			
Acreedores varios	-	9.121	9.121
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 12.1)	9.958.487	1.211.890	11.170.377
Otros pasivos financieros	305.361	1.655.297	1.960.658
	10.263.848	2.876.308	13.140.156

El importe registrado en otros pasivos financieros a largo plazo, 336.317 euros (305.361 euros en 2020), corresponde fundamentalmente a las fianzas por alquiler, que no tienen un vencimiento preestablecido. Estas fianzas, a su vez, son depositadas por la compañía en el Instituto de la Vivienda de la Comunidad Autónoma en la que se encuentra el inmueble arrendado.

A 31 de diciembre de 2021 un importe registrado de 327.952 euros registrado a corto plazo se correspondía con un anticipo de Aldi, por el alquiler del local situado calle Aragon 205 (Palma de Mallorca). A 31 de diciembre de 2020, se encontraba registrado un importe de 1.500.000 euros que se correspondía con el anticipo a cuenta recibido por la venta del inmueble situado en el término municipal de Estepona, provincia de Málaga (nota 7 y 19).

Asimismo, a 31 de diciembre de 2021 se encuentra registrado dentro de epígrafe "otros pasivos financieros" a corto plazo un dividendo a cuenta por importe de 600.000 euros, el cual se ha procedido a pagar con fecha 12 de enero de 2022 (nota 3).

El resto del importe del epígrafe otros pasivos financieros a corto plazo a 31 de diciembre de 2020 correspondía a un préstamo de valores entre particulares realizado por los socios para la adquisición derivativa de acciones propias.

12.1) Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, estos epígrafes tienen la siguiente composición según su clasificación por vencimientos:

Clasificación por vencimientos

31.12.2021

Entidad	Vencimiento	Capital concedido	Corriente	No corriente					
				2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Préstamo hipotecario:									
Sabadell	31/08/2025	2.500.000	179.301	181.053	183.226	121.994			486.273
Sabadell	31/08/2025	4.870.000	283.075	285.199	288.093	264.162	-		837.454
Bankinter	31/01/2033	3.780.000	234.124	237.990	241.920	245.916	249.977	1.869.328	2.845.132
Bankinter	03/12/2035	1.500.000	112.464	92.145	93.621	95.121	96.644	920.741	1.298.272
Bankinter	19/02/2036	3.690.000	222.514	226.078	229.699	233.378	237.116	2.358.468	3.284.739
Póliza de crédito									
Bankinter	20/04/2033	9.000.000	430.220		-	-	-	-	-
Bankinter	13/04/2033	1.996.700	-	314	-	-	-	-	314
Visas	-	-	817	-	-	-	-	-	-
TOTAL		27.336.700	1.462.515	1.022.151	1.036.559	960.571	583.737	5.148.537	8.751.556

31.12.2020

Entidad	Vencimiento	Capital concedido	Corto Plazo	Largo Plazo				
				2022	2023	2024	2025	Resto	Total
Préstamo hipotecario:									
Banif (*)	14/05/2020	13.600.000	-	-	-	-	-	-	-
Sabadell	31/08/2025	2.500.000	175.881	178.991	180.975	182.982	124.229	-	667.177
Sabadell	31/08/2025	4.870.000	279.922	282.552	285.114	287.700	266.029	-	1.121.395
Bankinter	31/01/2033	3.780.000	230.320	234.124	237.990	241.920	245.916	2.119.305	3.079.255
Bankinter	03/12/2035	1.500.000	89.263	90.693	92.145	93.621	95.121	1.039.157	1.410.737
Póliza de crédito									-
Bankinter	20/04/2033	9.000.000	427.475	3.670.714	-	-	-	-	3.670.714
Bankinter	13/04/2033	1.996.700	-	9.209	-	-	-	-	9.209
Visas	-	-	9.029	-	-				-
TOTAL		35.746.700	1.211.890	4.466.283	796.224	806.223	731.295	3.158.462	9.958.487

Tanto los préstamos hipotecarios como las pólizas de crédito se encuentran referenciados a un tipo de interés de mercado.

Los préstamos hipotecarios formalizados están garantizados como sigue:

- Préstamo Banif (13.600.000 euros): hipoteca sobre el inmueble (centro hospitalario) de Estepona (Málaga) cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2020 ascendía a 9.336.071 euros. Este préstamo fue cancelado totalmente durante el ejercicio 2020.

- Préstamo Sabadell (4.870.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, siendo su detalle y el valor neto contable de los mismos al cierre del ejercicio 2021 el siguiente: calle Francisco Silvela con valor neto contable de 2.004.470 euros (2.016.664 euros a 31 de diciembre de 2020), calle Luchana con valor neto contable de 1.530.921 euros (1.533.230 euros a 31 de diciembre de 2020), calle Raimundo Fernández Villaverde con valor neto contable de 1.397.800 euros (1.400.754 euros a 31 de diciembre de 2020) y calle Roma en Torrejón de Ardoz con valor netos contable de 473.066 euros (481.092 euros a 31 de diciembre de 2020).

- Préstamo Sabadell (2.500.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, calles Diego de León cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2021 asciende a 1.643.743 euros (1.647.197 euros a 31 de diciembre de 2020), calle Potosí con valor neto contable por importe de 1.274.257 euros (1.282.904 euros a 31 de diciembre de 2020) y el de Vía Augusta en Barcelona con valor neto contable de 648.591 euros (640.059 euros a 31 de diciembre de 2020).

- Préstamo Bankinter (3.780.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Sevilla, calle Luis de Morales 12-14-16 cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2021 asciende a 6.315.479 euros (6.354.688 euros a 31 de diciembre de 2020).

- Préstamo Bankinter (1.500.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Málaga, calle Enrique Scholtz, 4 firmado el 3 de diciembre de 2020 cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2021 asciende a 2.416.970 euros. (2.432.667 euros a 31 de diciembre de 2020)

- Póliza de crédito Bankinter (9.000.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid en calles Orense 11 con valor neto contable al cierre del ejercicio 2021 de 1.512.306 euros (1.528.168 euros a 31 de diciembre de 2020) y Príncipe de Vergara 211 con valor neto contable de 2.131.786 euros (2.146.985 euros a 31 de diciembre de 2020).

- Póliza de crédito Bankinter (1.996.700 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid en calle Santa Engracia con valor neto contable al cierre del ejercicio 2021 de 1.423.553 euros (1.393.347 euros a 31 de diciembre de 2020).

- Préstamo Bankinter (3.690.000 euros): hipoteca sobre el inmueble de Palma de Mallorca, calle Aragón, 105 firmado el 19 de febrero de 2021 cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2021 asciende a 6.267.771 euros.

Dichos préstamos se encuentran garantizados por los inmuebles en cuestión.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los intereses devengados por los préstamos con entidades financieras han sido los siguientes:

	2021	2020
Intereses	158.060	119.060
Total	158.060	119.060

Un importe de 119 euros a cierre del ejercicio 2020 se encuentran registrados dentro del epígrafe "operaciones interrumpidas netas de impuestos" al corresponderse a los intereses devengados asociados al préstamo hipotecario con Banif cuyo inmueble se ha calificado como activo no corriente mantenido para la venta (notas 7 y 19).

13) Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros está centralizada en la gerencia, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

Con carácter general se mantiene la tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

b) Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de la actividad, se dispone de la tesorería que muestra el balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la nota 12.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio)

Tanto la tesorería como la deuda financiera están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La totalidad de las deudas con entidades de crédito se encuentra referenciada a tipo de interés variable

No existe riesgo de tipo de cambio.

14) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle del epígrafe del balance de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" es:

Concepto	31.12.21	31.12.20
Acreedores varios	14.580	9.121
Pasivos por impuesto corriente (Nota 15)	154.399	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 15)	124.530	301.833
Total	293.509	310.954

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	2021	2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	1,02	1,04
Ratio de operaciones pagadas	1,01	1,04
Ratio de operaciones pendientes de pago	11,08	0,00
	2021	2020
	Euros	Euros
Total pagos realizados	6.361.831	182.093
Total pagos pendientes	5.481	0

15) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

2021

	Saldos deudores	Saldos acreedores	
Cuenta	Corriente	No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	-	117.391
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	4.041
Activo por impuesto corriente	14.031	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	43.660	-
Pasivo por impuesto corriente	-	-	154.399
Organismos de la Seguridad Social	-	-	3.097
	14.031	43.660	278.929

2020

	Saldos deudores	Saldos acreedores	
Cuenta	Corriente	No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	-	142.322
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	156.291
Activo por impuesto corriente	14.031	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	146.564	-
Pasivo por impuesto corriente	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	3.220
	14.031	146.564	301.833

Impuesto sobre sociedades:

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades y el cálculo de la cuota a ingresar de dicho Impuesto, es como sigue:

	2021	2020
Resultado contable	12.664.246	2.249.845
Correcciones por Impuesto de Sociedades (+)	59.920	
Base imponible previa	12.724.166	2.249.845
Diferencias termporarias	411.615	
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen especial (-)	(12.324.698)	(2.249.845)
Base imponible	811.083	--
Tipo de gravamen 15% - 25%	162.824	--
Cuota íntegra	162.824	--
Retenciones y pagos a cuenta (-)	(8.425)	(14.031)
IMPORTE A DEVOLVER / (PAGAR)	154.399	14.031

El desglose del gasto a cierre del ejercicio 2021 por impuesto sobre sociedades es el siguiente:

	2021
Gasto por IS corriente	162.824
Diferencias temporarias	(102.904)
	59.920

Al cierre del ejercicio 2021 la Sociedad tiene registrado y pendiente de cobro la devolución de las retenciones y pagos a cuenta del ejercicio 2021.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2017 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2018 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros adjuntos.

No obstante, los créditos fiscales derivados de Bases Imponibles Negativas y de deducciones, podrán ser objeto de revisión por un plazo de 10 años desde su generación.

Régimen fiscal especial SOCIMI:

Las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) se regulan en la Ley 11/2009 de 26 de octubre y están acogidas a un régimen fiscal especial voluntario al que se opta si se cumplen los requisitos previstos en el apartado 1 del artículo 8 de dicha Ley 11/2009 o en su disposición transitoria primera. La sociedad Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. optó en 2014 por acogerse al mencionado régimen fiscal especial.

Los pasivos por diferencias temporarias deducibles e imponibles se producen por la existencia de amortización acelerada en exceso con respecto a las deducibles fiscalmente con anterioridad al nuevo régimen fiscal.

Pasivos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, es el siguiente:

	Al 31.12.21	Al 31.12.20
Créditos fiscal Amortizacion No deducible	43.660	146.564
Total pasivos por impuesto diferido	43.660	146.564

Durante el ejercicio 2020 no se produjeron movimientos de los pasivos por impuestos diferidos.

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

Procedemos a detallar la siguiente información:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	Reserva legal: 898.872 Reservas Voluntarias:7.723.941 Resultados negativos de ejercicios anteriores: 1.186.848
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0%	3.284.052
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	N/A
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 20-25-30%	857.445
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	11.897.230
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	N/A
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 20-25-30%	N/A
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	N/A
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 19%	N/A
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 20-25-30%	N/A
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Adquiridos entre los años 2003 y 2010 (nota 7)
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	N/A
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	Todos los indicados en la Nota 7
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	2.899.105

16) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios:

La cifra de negocios de la compañía se detalla a continuación:

Mercados geográficos	2021	2020
Prestación de servicios	2.156.117	1.598.716
	2.156.117	1.598.716

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

Un importe de 419.510 euros a 31 de diciembre de 2021 (1.008.549 euros a 31 de diciembre de 2020) ha sido traspasado al epígrafe "Operaciones interrumpidas netas de impuestos", como consecuencia de la clasificación de un activo a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (nota 19).

b) Gastos de personal:

Su desglose es el siguiente:

	2021	2020
Sueldos, salarios y asimilados	(37.319)	(35.963)
Seguridad social	(11.922)	(11.346)
	(49.241)	(47.309)

c) Otros gastos de explotación:

	2021	2020
Servicios exteriores	(224.731)	(221.634)
Tributos	(116.940)	(117.427)
	(341.671)	(339.061)

d) Otros resultados:

A 31 de diciembre de 2021 el importe del epígrafe "Otros resultados" tiene un importe negativo insignificante de 4 euros. A 31 de diciembre de 2020 el importe del epígrafe "Otros resultados" ascendía a 233.805 euros. El importe correspondía, principalmente, a una indemnización por resolución anticipada de contrato de arrendamiento del inmueble sito en calle Potosí, 10 cuyo importe fue de 229.304 euros. Actualmente, el inmueble se encuentra desocupado.

17) Información sobre el medio ambiente

En general, ni las actividades de la Sociedad provocan impactos negativos de carácter medioambiental ni ha dispuesto de derechos de emisión de gases invernadero, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

18) Operaciones con partes vinculadas

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos a que se refieren los artículos 229 y 230 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital no han comunicado situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Durante los ejercicios 2021 y 2020, los Administradores de la Sociedad no han devengado retribución alguna por los trabajos que prestan. No existen importes de anticipos ni créditos concedidos al conjunto de miembros del órgano de administración. Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

La Sociedad no tiene personal de alta dirección, siendo ejercida la misma por los miembros del Consejo de Administración.

La Sociedad tiene contratada pólizas de responsabilidad civil de Administradores por importe de 2.725 euros.

19) Activos no disponibles mantenidos para la venta

A cierre del ejercicio 2020, la sociedad tenía la intención de vender a corto plazo el inmueble situado en el término municipal de Estepona, provincia de Málaga (nota 7), como consecuencia de la escritura de compromiso reciproco de compraventa firmado el 14 de diciembre de 2006. En marzo de 2020 y como consecuencia del Estado de Alarma, mediante acuerdo privado y escriturado, se procedió a extender el plazo de la ejecución de la opción de compra hasta mayo de 2021, así como prolongar el contrato de arrendamiento asociado al inmueble y, además, se acordaron unos anticipos a cuenta del precio de compra en un importe total de 3 millones que se realizaron en junio y noviembre de 2020 y en enero de 2021. Dado que se cumplían los requisitos establecidos en el Plan General de Contabilidad para que dichos activos se clasificasen como activos no corrientes mantenidos para la venta, a 31 de diciembre de 2019 se procedieron a realizar las oportunas reclasificaciones, que se mantuvieron a 31 de diciembre de 2020. Asimismo, dicho activo tenía asociado un pasivo correspondiente con un préstamo con la entidad bancaria Santander cuyo principal es por importe de 13.600.000 euros (nota 12) que la Sociedad procedió a cancelar por el importe que quedaba pendiente y que ascendía a 425.160 euros, en febrero de 2020.

El 18 de mayo de 2021, la Sociedad finalmente ha vendido el inmueble por un total de 20.062.900 euros, obteniendo un beneficio de 10.726.829 euros.

Como consecuencia de lo anterior, y en aplicación del marco normativo vigente (ver Nota 4.l), la Sociedad mantenía a cierre del ejercicio 2020 los activos y pasivos afectados en los epígrafes "Activos no corrientes mantenidos para la venta" y "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance.

El detalle de los activos y pasivos a 31 de diciembre de 2020 era el siguiente:

Concepto	**31.12.2020**
Inversiones inmobiliarias	9.336.071
Total	**9.336.071**

Los resultados netos de impuestos que ha generado dicho activo ascienden a 11.146.339 euros a 31 de diciembre de 2021 (1.008.430 euros de beneficio a 31 de diciembre de 2020) y han sido clasificados en el epígrafe "Resultados del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas" de la cuenta de la cuenta de pérdidas y ganancias, siendo el detalle el siguiente:

Conceptos	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Importe neto de la cifra de negocios	419.510	1.008.549
Amortización del inmovilizado	-	-
Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	10.726.829	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	11.146.339	1.008.549
Gastos financieros	0	(119)
RESULTADO FINANCIERO	0	(119)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	11.146.339	1.008.430
Rdo. del ejercicio procedente de las operaciones interrumpidas neto de impuestos	**11.146.339**	**1.008.430**

20) Otra información

Plantilla: El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2021 y 2020 ha sido una persona, que se encuadra en la categoría de gerente y no es considerada Alta Dirección. La distribución del personal al término de los ejercicios 2021 y 2020 es de una persona (mujer).

Remuneración a los auditores: Los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2021 ascienden a 8.000 euros (8.505 euros en 2020). Los honorarios devengados por los auditores durante los ejercicios 2021 y 2020 por otros conceptos han ascendido a 3.000 euros.

	2021	2020
Servicios de auditoría	8.000	8.505
Por servicios distintos	3.000	3.000
Revisión limitada a 30 de junio	*3.000*	*3.000*
	11.000	11.505

No existen personal empleados con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

Avales: Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no tiene avales entregados a terceros.

21) Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho relevante que deba ser incluido en las cuentas anuales.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, Los Administradores de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

Asimismo, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria, que se extiende en las páginas número 1 a 38.

Madrid, 4 de abril de 2022

D. José Enrique García Ramos

D. Basilio Rueda Martín

D. Estéban Costa Pérez

FORMULACIÓN DE INFORME DE GESTIÓN POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. ha formulado el informe de gestión de la Sociedad correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

Asimismo declaran firmado de su puño y letra el citado documento, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria.

Madrid, 4 de abril de 2022

D. José Enrique García Ramos

D. Basilio Rueda Martín

D. Estéban Costa Pérez

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD.

En el cuadro siguiente se comparan las partidas más significativas de la cuenta de resultados y se puede apreciar de forma rápida y sencilla los incrementos y disminuciones del año en relación con las mismas magnitudes del ejercicio anterior, expresado en miles de euros.

CONCEPTOS	EJERCICIO	EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIÓN
Ingresos de explotación	2.156	1.598	558
Otros ingresos de explotación	108	113	(5)
Gastos de personal	(49)	(47)	(2)
Otros gastos de explotación	(342)	(339)	(57)
Dotación amortización	(219)	(165)	(54)
Deterioro y enaj. Inmov.	47	(89)	136
Otros resultados	(4)	234	(238)
Resultados de explotación	1.701	1.305	396
Rdo. Financiero	(123)	(64)	(59)
Rdo. Ordinario	1.578	1.241	337
Rdo. Extraordinario			
Rdo. Antes de Impuestos	1.578	1.241	337
Impuesto de Sociedades	(60)		(60)
Rdo. Ejercicio Operaciones continuadas	1.518	1.241	277
Operaciones interrumpidas	11.146	1.008	10.138
Rdo. Ejercicio	12.664	2.250	10.414

Se observa un importante aumento en cuanto a los ingresos del ejercicio 2020, fundamentalmente por las rentas de las nuevas adquisiciones de Palma de Mallorca y Málaga.

Respecto a los gastos de explotación se han mantenido estables respecto al ejercicio 2020.

Así mismo, se produce un notable aumento en el apartado de deterioro y enajenación del inmovilizado como consecuencia de la venta producida en 2021 del inmueble de Estepona que ascendió a 20.063 miles de euros. Lo que ha provocado un importante beneficio por enajenación del inmueble. Mientras en 2020 se reflejan, según las tasaciones realizadas, deterioros superiores a los reflejados en 2021, que se producen reversiones de los deterioros.

En cuanto a otros resultados, en 2021 se experimenta una fuerte disminución respecto a 2020, ejercicio en el que se la indemnización por cancelación anticipada del contrato de Caixa en el local de la calle Potosí.

Como consecuencia de lo anterior, el Resultado de Explotación alcanza los 1.701 miles de euros, aumentando en 396 miles de euros los obtenidos en el ejercicio anterior.

El Resultado Financiero se disminuye notablemente, sufriendo una variación de 59 miles de euros respecto al 2020.

Como consecuencia de todo lo anterior, el resultado antes de impuestos asciende a 1.578 miles de euros, 337 miles de euros superior al del ejercicio precedente.

Los resultados netos de impuestos que ha generado la venta del inmueble situado en el término municipal de Estepona ascienden a 11.146 miles euros de beneficio a 31 de diciembre de 2021 (1.008 miles euros de beneficio a 31 de diciembre de 2020) y han sido clasificados en el epígrafe "Resultados del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas" de la cuenta de la cuenta de pérdidas y ganancias

2. RIESGOS Y EVOLUCION PREVISIBLE

En la actual estructura de funcionamiento de la actividad no está previsto que se produzcan rescisiones de los contratos de alquiler y la probabilidad de impagos de los actuales arrendatarios se considera muy baja, de modo que desde el punto de vista comercial la evolución estará marcada por la consolidación de los elevados beneficios derivados de los arrendamientos con escaso riesgo en su obtención, al tiempo que se va reduciendo la financiación que se requirió para la adquisición de los inmuebles actualmente arrendados.

Por tratarse de una SOCIMI un importe no inferior al 80% de los referidos beneficios será repartido anualmente como dividendos, existiendo la posibilidad de acudir eventualmente a la obtención de nueva financiación ajena a fin de afrontar la consecuente minoración de tesorería de la sociedad sin menoscabo de su liquidez.

Por su parte en relación al la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros:

a) Riesgo de crédito

Con carácter general se mantiene la tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

b) Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de la actividad, se dispone de la tesorería que muestra el balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la nota 12 de la memoria de las cuentas anuales.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio)

Tanto la tesorería como la deuda financiera están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La totalidad de las deudas con entidades de crédito se encuentra referenciada a tipo de interés variable

No existe riesgo de tipo de cambio.

3. ACTIVIDADES DE I+D.

La sociedad no ha realizado actividades de Investigación y Desarrollo en el ejercicio.

4. ACCIONES PROPIAS.

Las acciones/ participaciones propias en poder de la Sociedad son las siguientes:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2021	109	6,01	39,596	4.316

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2020	942	6,01	37,7040	35.517

Las acciones propias de la sociedad representan menos de un 1% del total de las acciones que componen el capital social de la entidad.

El detalle de los movimientos relacionados con las acciones propias en el ejercicio 2021 es el siguiente:

	Acciones propias
Acciones a 31.12.2019	**2.287**
Adquisiciones	858
Ventas	(2.203)
Acciones a 31.12.2020	**942**
Adquisiciones	498
Ventas	(1.131)
Acciones a 31.12.2021	**109**

5. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

Con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 la Sociedad está inmersa en un proceso de búsqueda y análisis de activos para su adquisición y aplicación de los fondos pendientes de reinversión.

6. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES.

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	2021	2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	1,02	1,04
Ratio de operaciones pagadas	1,01	1,04
Ratio de operaciones pendientes de pago	11,08	0,00
	2021	2020
	Euros	Euros
Total pagos realizados	6.361.831	182.093
Total pagos pendientes	5.481	0

7. MEDIO AMBIENTE.

En general, ni las actividades de la Sociedad provocan impactos negativos de carácter medioambiental ni ha dispuesto de derechos de emisión de gases invernadero, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

8. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL.

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2021 y 2020 ha sido una persona, que se encuadra en la categoría de gerente, no considerada alta dirección. La distribución del personal al término de los ejercicios 2021 y 2020 es de una persona (mujer).

No existen personal empleados con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

Madrid, 04 de abril de 2022

Fdo.: El Presidente del Consejo de Administración.

D. Basilio Rueda Martín.

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Tal y como se recoge en el apartado Segundo 2.1.b. de 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 (en adelante, BME Growth), en la que se establece que las entidades emisoras, coincidiendo con la publicación de la información financiera anual, 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 MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad o Mercal) en cuanto a la información sobre el sistema de control general

La Sociedad incluyó dicha información en la información financiera del ejercicio 2020, publicada el 27 de abril de 2021 mediante Otra Información Relevante. Con respecto a la información anual correspondiente al ejercicio 2021, la Sociedad ha revisado su estructura organizativa y su sistema de control interno, y los mismos no han sufrido cambios desde su última publicación en el Mercado.

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA EMPRESA.

A) INTRODUCCIÓN

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A. se constituyó el 9 de abril de 2003 bajo la denominación de MERCAL INMUEBLES RMG, S.L. por transformación de sociedad civil, con duración indefinida. Con fecha 16 de enero de 2014, la sociedad se transformó en una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, SOCIMI. El régimen legal por el que se rige la sociedad es la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Ley 1/2010, de 2 de julio).

Su domicilio social se encuentra en la calle Orense n° 81, de Madrid.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y se incorporó al BME Growth el 2 de julio de 2014.

Constituye el objeto social de la compañía:

1) La adquisición, tenencia, disfrute, modificación, promoción, arrendamiento y enajenación de bienes inmuebles.
2) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, de Impuesto sobre Valor Añadido.
3) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquellas y estén sometidas a un régimen similar al establecido en España para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
4) La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español que tengan por objeto principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen legal establecido para las SOCIMI en cuanto a la

política obligatoria, legal y estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere los artículos 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

5) La tenencia de acciones o participaciones Entidades de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

La sociedad cuenta con un trabajador con la categoría de gerente y el Consejo de Administración está compuesto, actualmente, por tres miembros:

Consejero	Cargo
D. Basilio Rueda Martín	Presidente y Consejero Delegado
D. José Enrique García Ramos	Secretario y Consejero Delegado
D. Esteban Costa Pérez	Consejero Delegado

En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran el Sistema de Control Interno de la Sociedad para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de información que la Sociedad tiene con el Mercado.

B) DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL

El Consejo de Administración es el responsable de la existencia y mantenimiento de un control interno adecuado y eficaz de cara a garantizar el cumplimiento de las obligaciones de información pública en general y financiera en particular, al Mercado.

En este sentido, el Consejo de Administración tiene aprobado un Reglamento que contempla la obligación de los Administradores de, a través de las comunicaciones de "Otra Información Relevante" e "Información Privilegiada" a BME Growth y de la página web corporativa, informar al público de manera inmediata sobre toda información relevante en los términos establecidos en la normativa aplicable a la Sociedad.

Asimismo, contempla la obligación de:

- Adoptar las medidas precisas para asegurar que la información financiera semestral y cualquiera otra que la prudencia exija poner a disposición de los mercados se elabore con arreglo a los mismos principios, criterios y prácticas profesionales con que se elaboran las cuentas anuales y que goce de la misma fiabilidad que estas últimas.
- Someter a la Junta General de Accionistas, la designación, renovación y revocación del auditor y supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría.
- Procurar formular las cuentas anuales de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del auditor. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de la discrepancia.

Asimismo, en el artículo 5 del citado Reglamento se establecen como funciones del Consejo de Administración:

- La formulación de las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad, así como las cuentas y el informe de gestión;
- La convocatoria de la Junta General así como la publicación de los anuncios relativos a la misma;
- La ejecución de la política de autocartera de la Sociedad en el marco de la autorización de la Junta General;
- El nombramiento de Consejeros por cooptación y elevación de propuestas a la Junta General relativas al nombramiento, ratificación, reelección o cese de Consejeros;
- La designación y renovación de los cargos internos del Consejo de Administración y de los miembros de las Comisiones; en aquellos casos en que no lo hubiere acordado la Junta General de la Sociedad;
- La aprobación y modificación del Reglamento del Consejo de Administración que regule su organización y funcionamiento internos;
- La aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad. Se considerarán, en especial, las siguientes:
    - El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
    - La política de inversiones y financiación;
    - La definición de la estructura del grupo societario;
    - La política de gobierno corporativo;
    - La política de responsabilidad social corporativa;
    - La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control;
    - La política de autocartera y, en especial, sus límites;
- La aprobación de las siguientes decisiones operativas, a propuesta del Presidente:
    - El nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización;
    - La información financiera que, como consecuencia de su cotización en BME Growth, la Sociedad deba hacer pública periódicamente;
    - Las inversiones, incluyendo la inversión en sociedades filiales o la toma de participaciones en sociedades, en España y fuera de España, u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico;
    - La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia de la Sociedad;

- La aprobación de las operaciones que la Sociedad realice con Consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo de Administración, o con personas a ellos vinculados ("Operaciones Vinculadas"). No precisarán, sin embargo, autorización del Consejo de Administración aquellas Operaciones Vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:
    - Que se realicen en virtud de contratos de adhesión, cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
    - Que se realicen a precios o tarifas de mercado, fijados con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;
    - Que su cuantía no sea importante para la Sociedad, es decir cuando no sea superior al 1% de sus ingresos anuales.

  Los Consejeros a los que afecte, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausentarán de la sala de reuniones mientras el Consejo de Administración delibere y vote sobre ella.
- La evaluación periódica de la calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo, de las Comisiones y de sus respectivos Presidentes, en su caso; y
- Cualquier otro asunto que el Reglamento del Consejo de Administración o los estatutos reserve al conocimiento del órgano en pleno.

Por su parte, en el ejercicio 2016, el Consejo de Administración aprobó un Reglamento Interno de Conducta que contempla la obligación de coordinar, velar y vigilar el cumplimiento de los principios de actuación que en el mismo se recogen en materia de información privilegiada, valores, información relevante, conflictos de interés, autocartera, operaciones especiales, comunicación y otras.

La Compañía cuenta con una estructura y unos procedimientos de control de información financiera adecuados para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de información que establece BME Growth, en el que cotiza la compañía.

Para garantizar que en todo momento la compañía atiende el cumplimiento de información que establece BME Growth, el Presidente del Consejero (D. Basilio Rueda Martín) y la Gerencia están en permanente contacto y celebran reuniones periódicas para garantizar la suficiencia organizativa en materia de cumplimiento de las obligaciones de información con el mercado y el correcto funcionamiento de los mecanismos de los que la compañía se ha dotado a tal fin. Asimismo, se mantienen reuniones periódicas con el Asesor Registrado de la Sociedad.

Es responsabilidad de la Gerencia y del Presidente del Consejero el diseño, implantación y funcionamiento de los sistemas de control internos adecuados de cara a garantizar el cumplimiento de las obligaciones de información al mercado.

Con el apoyo de asesores externos se garantiza la adecuación de la información financiera y de la formulación de cuentas (cuya responsabilidad final es del Consejo de Administración) con arreglo a la normativa de aplicación. La supervisión de la información financiera es responsabilidad del Presidente del Consejero. Asimismo, la Sociedad mantiene un contacto permanente con los auditores de cuentas, quienes cotejan con éstos cualquier cuestión en materia de información financiera y su reflejo contable, para valorar su potencial impacto y la subsiguiente necesidad de ser comunicada en su caso.

C) INFORMACIÓN FINANCIERA: ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN

Desde un punto de vista administrativo – contable, la Sociedad tiene externalizadas las funciones contables y de gestión de impuestos con un proveedor externo, que es el encargado de la contabilización de los asientos contables de la Sociedad, siempre con el apoyo de la Gerencia y bajo la supervisión del Presidente del Consejero, quien realiza una revisión de los cierres que se preparan con una periodicidad mensual.

Con el objetivo y de dotar de la mayor transparencia a los accionistas, de dar cumplimiento a las exigencias de información del Mercado y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros intermedios preparados bajo la normativa contable de aplicación en España, con una periodicidad semestral. Estos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración, son sometidos a revisión limitada por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados al Mercado.

Por otra parte, el Consejo de Administración es el responsable de formular las cuentas anuales y del informe de gestión, así como la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad. Las cuentas anuales son sometidas a una auditaría externa que emite una opinión sobre las mismas.

Por último, es competencia de la Junta General de Accionistas aprobar las cuentas anuales del ejercicio y la distribución del resultado del ejercicio.

La Sociedad identifica los principales procesos de cara a establecer procedimientos de control que reduzcan cualquier riesgo asociado a los mismos. Dichos procedimientos son establecidos por la Gerencia y el Presidente del Consejero, encargados asimismo de su cumplimiento.

Los órganos responsables de supervisar el proceso de identificación de riesgos de la información financiera son el Presidente del Consejero, la Gerencia y, por supuesto, el Consejo de Administración como órgano último y responsable de la información financiera de la Sociedad.

El Presidente del Consejero, valida la correcta presentación y desglose de la información financiera, así como las estimaciones y proyecciones que asimismo, son revisadas por el auditor externo y por el Consejo de Administración.

El Consejo de Administración, como máximo órgano de gobierno de la entidad, es el encargado de aprobar las políticas de seguridad de la información financiera y las políticas contables.

D) SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Tal y como hemos indicado anteriormente, en el artículo 5 del Reglamento del Consejo se establece como competencia del Consejo de Administración la formulación de las cuentas anuales y del informe de gestión, así como la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad.

Dada la dimensión de la Sociedad y su actividad la Sociedad no cuenta con departamento de auditoría interna ni Comité de Auditoría.

Para asegurar la veracidad de la información se establecen controles individuales operados en las diferentes áreas sobre las transacciones que afectan al reporte de información financiera. Toda la información financiera se captura a través de las transacciones de las aplicaciones informáticas.

Corresponde al Consejo de Administración definir y actualizar las políticas contables, así como transmitirlas a las personas o empresa externa implicadas en la elaboración de la información financiera. Las mismas son actualizadas para su adecuación a los cambios normativos, siempre que se producen.

El Presidente del Consejero es el encargado de resolver dudas o conflictos derivados de la interpretación de las políticas contables, las cuales son validadas por el auditor externo de la Sociedad. El Presidente del Consejero comunica las debilidades significativas de control interno que pudieran identificarse en otros procesos efectuadas durante el ejercicio. En estos casos, se elaboran planes de acción con el objetivo de mitigar las citadas deficiencias observadas, de los cuales se lleva a cabo el oportuno seguimiento.

E) OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Elaboración de información pública en general. La Sociedad cuenta con un procedimiento interno de comunicación en el que se establece las directrices que se deben seguir en el caso de comunicación de información al mercado de cualquier índole, no solo la financiera. Los objetivos de este procedimiento son:

1) Que la información relevante que se publique en la página web de la compañía coincida plenamente con la información que se envíe previamente al mercado.
2) Que la información que se difunda por parte de la empresa en actos, presentaciones o cualquier evento público coincida plenamente con la información que se haya remitido al mercado.
3) Que las notas de prensa, entrevistas o declaraciones por parte de los representantes de la empresa a cualquier medio de comunicación coincidan plenamente con la información que se haya enviado al mercado.

El procedimiento conlleva filtrar la información por agentes diferentes antes de su publicación tanto en el mercado como en la página web de la Sociedad. Estos agentes son una agencia de comunicación que gestiona el contenido de la página web, el Asesor Registrado, el Presidente del Consejero y la Gerencia.

En este sentido, y en lo relativo a información enviada al mercado, el procedimiento que se sigue para la publicación de información relevante es el siguiente:

A) El Presidente del Consejero envía la información relevante al Asesor Registrado, para su verificación/revisión.

B) Posteriormente, aprobación por parte del Presidente del Consejero del documento final que expone el Hecho Relevante o de la información a publicar.

C) Envío del documento final a BME Growth a través del área privada diseñada para ello. Por parte de la Sociedad, es la gerencia quien tiene acceso a esta área privada.

D) Una vez que es publicada tras la aceptación de la información relevante por parte del Asesor Registrado, la Gerencia solicita a la agencia de comunicación externa que modifique la página web para publicar esta información en la misma.

Cualquier otra información no relevante relativa a la Sociedad, existente en la página web de la Sociedad, esta supervisada y aprobada el Presidente del Consejero y/o la Gerencia siendo estas las únicas personas autorizadas a subir/modificar la información de dicha página web.