



Barcelona, 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, Barcino Property SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “BARCINO”) pone en conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- (i) Informe de Auditoría de las Cuentas Anuales emitido por un auditor independiente sobre las Cuentas Anuales de la Sociedad.
- (ii) Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021 e Informe de Gestión del ejercicio 2021.
- (iii) Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad.

La Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente considerándolos apropiados, modificando aspectos no sustanciales del mismo relativos a la cartera inmobiliaria existente.

La documentación anterior también se encuentra disponible en la página web de la Sociedad (www.barcinoproperty.com)

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.



Informe de Auditoría de Barcino Property SOCIMI, S.A.

(Junto con las cuentas anuales e informe
de gestión de Barcino Property SOCIMI, S.A.
correspondientes al ejercicio finalizado
el 31.12.2021)



KPMG Auditores, S.L.
Torre Realia
Plaça d'Europa, 41-43
08908 L'Hospitalet de Llobregat
(Barcelona)

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

A los accionistas de Barcino Property SOCIMI, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Barcino Property 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 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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



Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de inversiones inmobiliarias (véanse notas 4 y 5)

La Sociedad mantiene un importe significativo de su activo en inversiones inmobiliarias que se corresponde con bienes inmuebles cuyo destino es su alquiler para la obtención de rentas. La Sociedad evalúa con una periodicidad anual la existencia, o no, de indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias a efectos de determinar si su valor contable excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los bienes inmuebles se ha determinado a través de tasación realizada por experto independiente. En este sentido, la determinación de dicho valor conlleva técnicas de valoración que, a menudo, requieren el ejercicio de juicio por parte del experto independiente y de los administradores, así como el uso de asunciones y estimaciones. Debido al elevado grado de juicio, la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones y la significatividad del valor contable de las inversiones inmobiliarias se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, el entendimiento del proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias, así como la evaluación de la metodología e hipótesis utilizadas en la elaboración de la tasación empleada en dicho proceso, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoraciones. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

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 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 Barcino Property SOCIMI, S.A., 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.

KPMG Auditores, S.L.
Inscrito en el R.O.A.C. nº S0702



David Relats Barragán
Inscrito en el R.O.A.C. nº 20680

7 de abril de 2022

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

KPMG

2022 Núm. 20/22/00489

IMPORT COL·LEGAL: 96,00 EUR

Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

Barcino Property SOCIMI S.A.

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

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

BALANCE CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2021	31/12/2020
1 A) ACTIVO NO CORRIENTE		35.380.499,59	39.565.985,72
1.1 I. Inmovilizado intangible	Nota 5	629,79	674,78
1.1.3 Patentes, licencias, marcas y similares		629,79	674,78
1.2 II. Inmovilizado material	Nota 5	387,47	647,65
1.2.2. Inst. técnicas, y otro inmovilizado material		387,47	647,65
1.3 III. Inversiones inmobiliarias	Nota 5	35.295.245,06	39.449.108,73
1.3.1.1. Terrenos		22.219.012,09	25.372.262,80
1.3.2.2. Construcciones		12.295.431,81	11.954.631,62
1.3.3.3. Inmovilizado en curso y anticipos		780.801,16	2.122.214,31
1.5 V. Inversiones financieras a largo plazo	Nota 6 y 8	84.237,27	115.554,56
1.5.5.5. Otros activos financieros		84.237,27	115.554,56
2 B) ACTIVO CORRIENTE		4.208.150,26	3.959.345,04
2.3 III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 8	329.519,80	377.124,22
2.3.1.1. Clientes por ventas y prestaciones de servicio		31.889,03	53.699,08
2.3.3.3. Deudores varios		57.858,55	52.251,78
2.3.5.5. Activos por impuesto corriente	Nota 13	29,36	78.218,66
2.3.6.6. Otros créditos con las Adm. Públicas	Nota 13	239.742,86	192.954,70
2.5 V. Inversiones financieras a corto plazo	Nota 4.7	311.025,12	288.480,14
2.5.5.5. Otros activos financieros		311.025,12	288.480,14
2.6 VI. Periodificaciones a corto plazo		12.969,54	87.568,19
2.7 VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalente		3.554.635,80	3.206.172,49
2.7.1.1. Tesorería		3.554.635,80	3.206.172,49
TOTAL ACTIVO		39.588.649,85	43.525.330,76

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2021	31/12/2020
1 A) PATRIMONIO NETO		24.522.030,74	19.456.711,91
1.1 A-1) Fondos propios	Nota 9	24.522.030,74	19.456.711,91
1.1.1.1. Capital		24.524.110,00	21.560.168,00
1.1.1.1.1. Capital escriturado		24.524.110,00	21.560.168,00
1.1.2. II. Prima de emisión		6.347.632,78	5.013.858,88
1.1.3. III. Reservas		7.213,37	7.269,95
1.1.3.2.2. Otras reservas		7.213,37	7.269,95
1.1.4. IV. Acciones y part. en patrimonio propias		(82.473,66)	(67.473,66)
1.1.5. V. Resultados de ejercicios anteriores		(7.057.112,84)	(5.586.376,74)
1.1.5.2. Resultados negativos de ejercicios anteriores		(7.057.112,84)	(5.586.376,74)
1.1.6. VI. Otras aportaciones de socios		1,58	1,58
1.1.7. VII. Resultado del ejercicio		782.659,51	(1.470.736,10)
2 B) PASIVO NO CORRIENTE		13.317.180,44	15.476.183,02
2.2 II. Deudas a largo plazo		13.317.180,44	15.476.183,02
2.2.2.2. Deudas con entidades de crédito	Nota 10 y 11	12.430.418,25	14.523.133,54
2.2.5.5. Otros pasivos financieros	Nota 10 y 11	886.762,19	953.049,48
3 C) PASIVO CORRIENTE		1.749.438,67	8.592.435,83
3.3 III. Deudas a corto plazo		1.324.764,01	8.207.898,78
3.3.2.2. Deudas con entidades de crédito	Nota 10 y 11	1.200.064,31	1.268.968,18
3.3.5.5. Otros pasivos financieros	Nota 10 y 11	124.699,70	6.938.930,60
3.5 V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		424.674,66	384.537,05
3.5.3.3. Acreedores varios	Nota 10 y 11	314.449,44	343.121,38
3.5.4.4. Remuneraciones pendientes de pago	Nota 10 y 11	3.229,88	0,00
3.5.6.6. Otras deudas con las Admin. públicas	Nota 11 y 13	100.148,82	32.534,27
3.5.7.7. Anticipos de clientes	Nota 11	6.846,52	8.881,40
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		39.588.649,85	43.525.330,76

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del Balance de situación a 31 de diciembre de 2021.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2021 (Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
1. Importe neto de la cifra de negocios		1.694.197,99	1.301.410,63
Arrendamiento de inmuebles	Nota 14.1	1.694.197,99	1.301.410,63
5. Otros ingresos de explotación		17.793,20	16.580,30
Otros ingresos de explotación		17.793,20	16.580,30
6. Gastos de personal		(131.030,11)	(100.342,82)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(105.908,14)	(80.800,21)
b) Cargas sociales	Nota 14.2	(25.121,97)	(19.542,61)
7. Otros gastos de explotación		(2.062.184,78)	(1.656.303,12)
a) Servicios exteriores	Nota 14.3	(1.861.186,06)	(1.550.710,74)
b) Tributos	Nota 14.3	(186.976,57)	(39.357,69)
c) Pérdidas, deterioro y var. de prov. de op. com.		(7.559,82)	(15.265,01)
d) Otros gastos de gestión corriente		(6.462,33)	(50.969,68)
8. Amortización del inmovilizado	Nota 5	(671.216,37)	(653.917,78)
10. Excesos de provisiones	Nota 1	11.978,00	197.894,00
11. Deterioro y resultado por enajenac. de inmov.		2.577.201,73	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras		2.577.201,73	0,00
12. Otros Resultados		(834,90)	10.007,52
RESULTADO E EXPLOTACIÓN		1.435.904,76	(884.671,27)
13. Ingresos financieros		33,42	1.445,24
De valores neg. y de otros inst. financ.		33,42	1.445,24
De terceros		33,42	1.445,24
14. Gastos financieros		(653.278,67)	(587.510,07)
Por deudas con terceros		(653.278,67)	(587.510,07)
RESULTADO FINANCIERO		(653.245,25)	(586.064,83)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		782.659,51	(1.470.736,10)
<i>Impuesto sobre beneficios</i>	Nota 13	0,00	0,00
RESULTADO DE LAS OPERACIONES CONTINUADAS		782.659,51	(1.470.736,10)
RESULTADO DEL EJERCICIO		782.659,51	(1.470.736,10)

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2021.



BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Expresado en Euros)

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	782.659,51	(1.470.736,10)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	0	0
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	0	0
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	782.659,51	(1.470.736,10)

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre del 2021



BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

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

	Capital escriturado	Prima de emisión	Otras Reservas	(Acciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de accionistas	Resultado del ejercicio	TOTAL
A. SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	21.109.105,00	4.616.923,44	6.453,31	(66.661,66)	(4.586.540,60)	0,02	(999.836,14)	20.079.443,37
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(1.470.736,10)	(1.470.736,10)
Ampliaciones de capital	451.063,00	396.935,44	-	-	-	1,56	-	848.000,00
Operaciones con acciones propias	-	-	816,64	(812,00)	-	-	-	4,64
Distribución del resultado del ejercicio 2019	-	-	-	-	(999.836,14)	-	999.836,14	0,00
B. SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	21.560.168,00	5.013.858,88	7.269,95	(67.473,66)	(5.586.376,74)	1,58	(1.470.736,10)	19.456.711,91
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	782.659,51	782.659,51
Distribución del resultado del ejercicio 2020	-	-	-	-	(1.470.736,10)	-	1.470.736,10	0,00
Ampliaciones de capital	2.963.942,00	1.333.773,90	-	-	-	-	-	4.297.715,90
Operaciones con acciones propias	-	-	(56,58)	(15.000,00)	-	-	-	(15.056,58)
C. SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	24.524.110,00	6.347.632,78	7.213,37	(82.473,66)	(7.057.112,84)	1,58	782.659,51	24.522.030,74

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del Estado total de cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio 2021.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021

(Expresado en Euros)

	Nota	31/12/2021	31/12/2020
A) Flujos de efectivo de actividades de explotación			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		782.659,51	(1.470.736,10)
2. Ajustes del resultado :			
a) Amortizaciones del inmovilizado	Nota 5	671.216,37	653.917,78
b) Correcciones valorativas por deterioro			
c) Variación de provisiones		(11.978,00)	
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(2.577.201,73)	-
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
g) Ingresos financieros		(33,42)	(1.445,24)
h) Gastos financieros		653.278,67	587.510,07
		(482.058,60)	(230.753,49)
3. Cambios en el capital corriente			
a) Deudores por anticipos		(5.467,96)	(52.251,78)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		53.072,38	17.915,46
c) Otros activos corrientes		74.598,65	(64.611,04)
d) Acreedores y otra cuentas a pagar		36.601,88	(45.940,59)
f) Otros activos y pasivos no corrientes		(15.872,62)	29.685,23
		142.932,33	(115.202,72)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
a) Pagos de intereses		(505.606,35)	(504.661,46)
b) Cobros de dividendos		-	-
c) Cobros de intereses		33,42	1.445,24
e) Otros pagos (cobros)		-	-
		(505.572,93)	(503.216,22)
5. Flujos de efectivo de actividades de explotación		(844.699,20)	(849.172,43)
B) Flujo de efectivo de actividades de inversión			
6. Pagos por inversiones			
d) Inversiones inmobiliarias	Nota 5	(997.088,80)	(1.839.600,54)
e) Otros activos financieros		(240.883,12)	(93.346,73)
		(1.237.971,92)	(1.932.947,27)
7. Cobros por desinversiones			
d) Inversiones inmobiliarias		7.057.000,00	-
e) Otros activos financieros		249.655,43	194.003,17
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
g) Otros activos		-	-
		7.306.655,43	194.003,17
8. Efectivo neto generado por actividades de Inversión		6.068.683,51	(1.738.944,10)
C) Flujo de efectivo de actividades de financiación			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
a) Emisión de instrumentos de patrimonio		(15.056,58)	4,64
		(15.056,58)	4,64
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
a) Emisión			
1. Obligaciones y otros valores negociables		-	-
2. Deudas con entidades de crédito	Nota 10 y 11	400.000,00	973.800,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
4. Otras deudas		-	-
b) Devolución y amortización de			
2. Deudas con entidades de crédito	Nota 10 y 11	(2.671.226,77)	(1.127.609,69)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
4. Otras deudas	Nota 10 y 11	(2.589.237,65)	4.240.432,25
		(4.860.464,42)	4.086.622,56
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
a) Dividendos		-	-
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio		-	-
		0,00	0,00
12. Flujo de efectivo de actividades de financiación		(4.875.521,00)	4.086.622,20
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		0,00	0,00
E) Aumento/ Disminución neta del efectivo o equivalentes		348.463,31	1.498.510,67
Efectivo o equivalentes al efectivo al comienzo del ejercicio		3.206.172,49	1.707.661,82
Efectivo o equivalentes al efectivo al final del ejercicio		3.554.635,80	3.206.172,49

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio 2021.

Barcino Property SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2021

1. Actividad de la Empresa

Barcino Property SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad") es una sociedad española con C.I.F. A-66461716, constituida por tiempo indefinido el 30 de enero de 2015 bajo la denominación de Barcino Property, S.L. Su domicilio social radica en la Avenida Diagonal, 497, Barcelona.

Con fecha 25 de mayo de 2017 se acordó la transformación de la Sociedad, de sociedad limitada a sociedad anónima.

Con fecha 18 de febrero de 2016, el antiguo Socio Único de la Sociedad, Barcino Management, B.V., decidió que la Sociedad se acogiera al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Posteriormente, con fecha 19 de febrero de 2016, comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2016.

La Sociedad tiene por objeto social las siguientes actividades:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs").
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales, respecto a información de cuestiones medioambientales.

• **Contrato de gestión**

La Sociedad firmó con fecha 31 de octubre de 2017, novado con fecha 30 de diciembre de 2019 con efectos a partir del 1 de enero de 2019, un contrato de gestión (el "Contrato de Gestión") por un período de seis años con la sociedad Vistalegre Property Management, S.L. (la "Sociedad Gestora") por el cual la Sociedad Gestora trabaja en exclusividad para la Sociedad y se delegan, entre otras, como principales funciones las de: (i) proponer operaciones de inversión, (ii) estructurar y negociar las operaciones de compra, (iii) gestionar los inmuebles y, en última instancia, (iv) vender los inmuebles adquiridos por la Sociedad.

Las modificaciones más relevantes que se acordaron en la novación del Contrato de Gestión fueron las siguientes

- 1) Modificar el importe de la comisión de gestión (Management Fee) a percibir por la Sociedad Gestora, pasando de ser un 1,25% del valor de mercado de los activos ("Gross Asset Value") del portfolio de activos de la Sociedad a calcularse según el siguiente escalado en función del importe del Gross Asset Value que resulte del informe anual de valoración del experto independiente según la metodología indicada en la Nota 3.1.:

- i) 1,25% del Gross Asset Value hasta que éste sea igual a 100.000.000 euros;
- ii) 1% del importe de Gross Asset Value que exceda de 100.000.000 euros hasta que éste sea igual a 200.000.000 euros; y
- iii) 0,8% del importe de Gross Asset Value que exceda de 200.000.000 euros.

Dicho Management Fee es pagadero con carácter trimestral y por anticipado. El importe devengado durante el ejercicio 2021 ha ascendido a 862.287,28 euros (768.664 euros correspondientes a la base imponible y 93.623,28 euros al IVA no deducible), siendo el importe devengado en el ejercicio 2020 de 880.876 euros (761.016 correspondieron a la base imponible y 119.860 euros al IVA no deducible). Dicho cálculo se ha determinado a partir de las valoraciones RICS referidas al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

	Apartado	Euros					
		2021			2020		
		Base	IVA no deducible	Total devengado	Base	IVA no deducible	Total devengado
Management Fee	1)	768.664,00	93.623,28	862.287,28	761.016,00	119.860,00	880.876,00

- 2) Modificar el importe a percibir por la Sociedad Gestora en concepto de comisión de rendimiento (Performance Fee), sustituyéndolo por:

- a) Una comisión por venta (Sales Fee) pagadera con la transmisión por parte de la Sociedad de cualquier activo, y que asciende, para los activos que ya eran titularidad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, a un 15% del importe de la diferencia positiva entre la contraprestación recibida por la transmisión del activo y la valoración de éste en el informe de valoración de 2018 más el importe de las rentas generadas por el activo menos todos los gastos del activo, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones generadas desde el 1 enero de 2019, y hasta el momento de la venta; y para los activos adquiridos por la Sociedad con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, a un 15% del resultado de la contraprestación por la transmisión del activo, menos el valor de adquisición del activo, menos costes de la adquisición del activo, menos importes dedicados a la renovación y reforma del activo, más el importe de las rentas generadas por el activo menos todos los gastos del activo, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones desde la fecha de su adquisición. Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 no se devengó comisión por venta (Sales Fee) dado que la Sociedad no había transmitido ningún activo.

Al 31 de diciembre de 2021, el importe devengado ha ascendido a 94.261,24 euros y corresponde íntegramente a la comisión por la venta del activo 6.

	Apartado	Euros			
		31.12.2021			
		Base	IVA no deducible	IVA deducible	Total deuda
Sales Fee	2)	94.261,24	0,00	19.794,86	114.056,10

- b) Una comisión por terminación de contrato (Exit Fee) pagadera a la terminación del Contrato de Gestión, siendo su vencimiento el 31 de diciembre del 2024, o por cualquier causa, incluyendo el supuesto de cambio de control de la Sociedad y Ventas Relevantes de Activos, definidas como ventas efectuadas por la Sociedad de activos que representan más del 50% del valor de los activos de la misma conforme al último informe de valoración, durante un periodo de 18 meses a contar desde la fecha de venta del primer activo, y que asciende:
- i) en caso de terminación del Contrato de Gestión por un cambio de control en la Sociedad, a un 15% del importe de la diferencia positiva entre el precio recibido por la venta de las acciones de la Sociedad, incrementado en lo necesario para que suponga el precio de venta del 100% de las acciones de la Sociedad y (i) para los activos que ya eran titularidad de Barcino a 31 de diciembre de 2018, la valoración de éstos en el informe de valoración de 2018 más el importe de las rentas generadas por el activo menos todos los gastos del activo, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones generadas desde el 1 de enero de 2019, y (ii) para los activos adquiridos por la Sociedad con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, el resultado de la siguiente fórmula: valor de adquisición del activo menos costes de la adquisición del activo menos importes dedicados a la renovación

y reforma del activo más el importe de las rentas generadas por el activo menos todos los gastos del activo, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones desde la fecha de su adquisición.

- ii) en caso de terminación del Contrato de Gestión por una Venta Relevante de Activos o por otra causa, a la suma de los tres siguientes importes: (i) para los activos vendidos en la Venta Relevante de Activos que ya eran titularidad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, 15% del importe de la diferencia positiva entre la contraprestación por la transmisión de los activos y la valoración de éstos en el informe de valoración de 2018 más el importe de las rentas generadas por el activo menos todos los gastos del activo, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones generadas desde el 1 de enero de 2019; (ii) para los activos vendidos en la Venta Relevante de Activos y que fueron adquiridos por Barcino con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, 15% del resultado de la siguiente fórmula: contraprestación por la transmisión de los activos menos valor de adquisición de los activos menos costes de la adquisición de los activos menos importes dedicados a la renovación y reforma de los activos más el importe de las rentas generadas por los activos menos todos los gastos de los activos, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones desde la fecha de su adquisición; y (iii) para los activos no vendidos en la Venta Relevante de Activos: si ya eran titularidad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, 15% del importe de la diferencia positiva entre la valoración de los activos en el informe de valoración de 2018 y la valoración de los activos en el último informe de valoración más el importe de las rentas generadas por el activo menos todos los gastos del activo, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones generadas desde 1/1/2019; y si fueron adquiridos por la Sociedad con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, 15% del resultado positivo de la siguiente fórmula: valoración de los activos en el último informe de valoración menos valor de adquisición de los activos menos costes de la adquisición de los activos menos importes dedicados a la renovación y reforma de los activos más el importe de las rentas generadas por los activos menos todos los gastos de los activos, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones desde la fecha de adquisición

Sólo se cobrará la Exit Fee para los activos vendidos en la Venta Relevante de Activos siempre y cuando previamente no se hubiera cobrado el Sales Fee correspondiente a los mismos.

El importe registrado a 31 de diciembre de 2020 (11.978 euros) en el epígrafe del balance de situación (Nota 8.2) "Otros pasivos financieros a largo plazo" se ha revertido durante el ejercicio 2021 sin haberse registrado una nueva provisión. De acuerdo con las condiciones contractuales la Sociedad Gestora sólo cobrará el Exit Fee cuando se produzca una de las causas de terminación de contrato y únicamente se abonará si la TIR resultante conforme a las cifras previstas en el informe de valoración alcanza un 7% (en lugar del 5% previsto en la versión original del Contrato de Gestión).

- 3) Liquidación del Performance Fee Basket según el acuerdo de novación de fecha 30 de diciembre de 2019, asciende a 792.991,65 euros (655.365 euros de base imponible y 137.626,65 euros de IVA, de los que 103.219,99 euros son IVA no deducible), dicha deuda aparece registrada a 31 de diciembre de 2021 y 2020 en el epígrafe de "Otros pasivos financieros a largo plazo" del balance de situación (Nota 8.2).

		Euros			
		31.12.2021 y 31.12.2020			
	Apartado	Base	IVA no deducible	IVA deducible	Total deuda
Liq. Performance Fee Basket	3)	655.365,00	103.219,99	34.406,66	792.991,35

El contrato firmado entre las partes contempla el pago de determinadas indemnizaciones en el caso de que se produzca el vencimiento anticipado del mismo. El importe de dichas indemnizaciones, así como quién debería hacer frente a las mismas, depende de los motivos por los que se materialice el vencimiento anticipado de dicho contrato. Ni al 31 de diciembre de 2021 ni a la fecha de preparación de las presentes cuentas anuales se dan las condiciones para el vencimiento anticipado del contrato de gestión.

Régimen de 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, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. **Obligación de objeto social.** Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. **Obligación de inversión.**
 - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. **Obligación de negociación en mercado regulado.** Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país con el que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
 4. **Obligación de distribución del resultado.** La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 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 deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
 - La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.
 5. **Obligación de información** (Véase Nota 12). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
 6. **Capital mínimo.** El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El 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.

La Ley 11/2021, de 9 de julio, Ley de prevención y lucha contra el fraude fiscal, ha establecido, con efecto para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, un gravamen del 15% sobre los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del IS ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en el artículo 6.1.b) de la Ley 11/2009. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Esta modificación se introduce mediante una nueva redacción del apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, pasando el anterior apartado 4 a numerarse como apartado 5.

Al 31 de diciembre de 2021, los Administradores de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con los requisitos exigidos por la ley 11/2009, entendiéndose por lo tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

Efecto COVID-19

Los ingresos obtenidos por Barcino durante el ejercicio 2021 ascendieron a 1.694.197,99 euros, incrementándose un 30% sobre el año anterior, y recuperando por tanto el nivel de ingresos obtenidos en el ejercicio 2019. La cartera ha mostrado su resiliencia y se sitúa a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales en niveles de ocupación similares a los que había con anterioridad a la pandemia.

2. Bases de presentación

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios

y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, se someterán a la aprobación por los Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2020 fueron aprobadas por la Junta de Accionistas el 2 de junio de 2021.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

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

2.4. 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. Las estimaciones y criterios críticos se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.1).
- El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Nota 4.1).
- El importe de las remuneraciones a percibir por la Sociedad Gestora (Nota 1).
- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes (véase Nota 4.6).

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

2.5. Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2021 se presenta, a efectos comparativos con la información referida al 2020.

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de Pérdidas y Ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y 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.

Transición a las nuevas normas contables

Los principios contables y las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad para la elaboración de estas cuentas anuales son los mismos que los aplicados en el ejercicio anterior, excepto por la adopción del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, así como por la adopción de la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios.

Las principales modificaciones se refieren esencialmente a la trasposición al ámbito contable local de gran parte de las normas recogidas por la NIIF-UE 9, la NIIF-UE 15, NIIF-UE 7, y por la NIIF-UE 13.

La Sociedad no ha tenido ningún ajuste al importe en libros de los activos y pasivos financieros ni en el reconocimiento de ingresos en reservas a 1 de enero de 2021 como resultado de la aplicación de la nueva normativa contable.

Como consecuencia de la nueva normativa, a partir de 1 de enero de 2021 las políticas contables de la Sociedad en lo referente a activos y pasivos y otros instrumentos financieros y reconocimiento de ingresos se han modificado como sigue:

a) Instrumentos Financieros

En relación con los activos y pasivos financieros se introducen nuevos criterios para la clasificación, valoración y baja en cuentas de éstos, e introduce nuevas reglas para la contabilidad de coberturas.

La Sociedad, en la primera aplicación de esta norma a 1 de enero de 2021, ha optado por la solución práctica de no reexpresar la información comparativa para el ejercicio 2020, optando por la aplicación prospectiva para la clasificación de instrumentos financieros.

Se toma la opción de cambiar la clasificación de activos y pasivos de 2020 sin afectar a su valoración. La Sociedad no ha tenido ningún ajuste al importe en libros de los activos y pasivos financieros en reservas a 1 de enero de 2021. En relación con los activos financieros correspondientes a instrumentos de deuda, la Sociedad mantiene dichos activos principalmente con el objetivo de obtener los flujos de efectivo contractuales, por lo que se siguen valorando a coste amortizado a partir del 1 de enero de 2021. Los pasivos financieros se siguen valorando también a coste amortizado a partir de dicha fecha.

La norma implica un mayor desglose de información en las notas de la memoria referente a instrumentos financieros, esencialmente en gestión del riesgo y en la jerarquía de valor razonable y técnicas de valoración.

b) Reconocimiento de Ingresos

La norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de los ingresos derivados de los contratos con clientes, en donde los ingresos deben reconocerse en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes. Los ingresos ordinarios representan la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleja la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios.

La Sociedad ha optado como método de primera aplicación a 1 de enero de 2021 la solución práctica de aplicar la nueva norma para los nuevos contratos a partir de dicha fecha, optando por no reexpresar la información comparativa para el ejercicio 2020.

La Sociedad ha revisado las políticas internas de reconocimiento de ingresos para las distintas tipologías de contratos con clientes identificando las obligaciones de desempeño, la determinación del calendario de satisfacción de estas obligaciones, el precio de la transacción y su asignación, con el objetivo de identificar posibles diferencias con el modelo de reconocimiento de ingresos de la nueva norma, sin encontrar diferencias significativas entre ambos ni obligaciones de cumplimiento que dieran lugar al reconocimiento de pasivos por contratos con clientes.

2.6. Agrupación de partidas

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

2.7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2021 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2020.

3. Aplicación del resultado

La propuesta que realizan los Administradores de distribución del resultado positivo de 782.659,51 euros que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 es:

	Euros
Base de reparto	
Beneficios	782.659,51
Aplicación	
Reserva legal (10%)	78.265,95
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	704.393,56
Total	782.659,51

La Junta General de Accionistas aprobó el 2 de junio de 2021 la distribución de las pérdidas por valor de 1.470.736,10 euros correspondientes al ejercicio 2020 a Resultados negativos de ejercicios anteriores.

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los Accionistas.

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus socios, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (Véase Nota 1).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

4. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

4.1. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

La Sociedad hace la distribución entre terreno y construcciones en función del porcentaje asignado por el valor catastral.

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

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. En los ejercicios 2021 y 2020, no se han capitalizado gastos financieros por dicho concepto.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle atendiendo a los diferentes elementos que las componen:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	25-50
Instalaciones y equipamientos	10
Mobiliario	10
Pequeño inmovilizado	4

Los beneficios o pérdidas surgidas de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. Los Administradores de la Sociedad, han considerado, a efectos de determinar el valor neto de realización, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (realizadas por JLL Valoraciones, S.A.) referidas al 31 de diciembre de 2021.

La base de valoración utilizada por el tasador experto independiente es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 9ª Edición, publicado en 2017. Se establece la definición de la VSP4 – Valuation Practice Statement: "El importe por el que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción". (IVSC – International Valuation Standard Council 2013).

La metodología de la valoración realizada por el experto tercero independiente se ha realizado en base a valoraciones individuales con inspección de las propiedades. Para la valoración de las unidades se ha adoptado el método del descuento de flujos al tratarse de activos puestos en rentabilidad. En este sentido, la valoración se ha realizado en base a un descuento de flujos con los ingresos generados por las rentas del arrendamiento y los costes inherentes al mantenimiento de dicho activo (impuestos, mantenimiento), así como una estimación del coste de rehabilitación del activo una vez finalizado el contrato de arrendamiento y previo a la comercialización de este para su venta. Dicha proyección se ha realizado considerando que el activo se desinvertirá en un plazo de 10 años a un valor terminal o precio de salida.

En relación al valor terminal o precio de salida, la metodología utilizada ha sido el Método de Capitalización de Rentas del año de salida, además del Método de Comparación, con el fin de obtener testigos de mercado en venta de la zona de influencia de la unidad.

Las tasas de descuento deflactadas aplicadas a la cartera de activos de la Sociedad han sido entre el 5,5% y 6% para los activos residenciales.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

4.2. Arrendamientos

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

La Sociedad evalúa el fondo económico de los contratos que otorgan el derecho de uso de determinados activos, al objeto de determinar la existencia de arrendamientos implícitos. Un contrato es o contiene un arrendamiento si el cumplimiento del acuerdo depende del uso de un activo o activos específicos.

Los arrendamientos conjuntos de terrenos y edificios se clasifican como operativos o financieros separadamente para cada elemento. Si no se espera que el arrendatario adquiera la propiedad del terreno al final del plazo de arrendamiento y el edificio cumple las condiciones para clasificarse como arrendamiento financiero, los cobros mínimos del arrendamiento se distribuyen entre ambos componentes en proporción a los valores razonables relativos que representan los derechos de arrendamiento.

La modificación de las cláusulas de los contratos de arrendamiento, diferente del ejercicio de una opción de renovación prevista en los mismos, que implique una clasificación diferente del arrendamiento si se hubiera considerado al inicio del contrato, se reconoce como un nuevo contrato durante el plazo residual. Sin embargo, los cambios de estimación o modificaciones en los antecedentes o circunstancias no suponen una nueva clasificación del arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la totalidad de los arrendamientos de que dispone la Sociedad se consideran operativos.

Arrendamiento operativo -

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

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

4.3. Instrumentos financieros

(i) Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisora o como tenedora o adquirente de aquél.

La Sociedad reconoce los instrumentos de deuda desde la fecha en la que surge el derecho legal a recibir, o la obligación legal de pagar, efectivo.

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias; activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado; activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales del resto de activos financieros; y activos financieros valorados a coste. La Sociedad clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. La Sociedad clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y aquellos mantenidos para negociar.

La Sociedad clasifica un activo o pasivo financiero como mantenido para negociar si:

- Se origina, adquiere o se emite o asume principalmente con el objeto de venderlo o volver a comprarlo en el corto plazo;
- En el reconocimiento inicial forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo;
- Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura; o
- Es una obligación que la Sociedad en una posición corta tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados.

La Sociedad clasifica un activo financiero a coste amortizado, incluso cuando está admitido a negociación, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para 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 pagos de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

La Sociedad clasifica un activo financiero a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo se alcanza obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son UPPI.

No obstante, lo anterior, la Sociedad designa en el momento del reconocimiento inicial, instrumentos de patrimonio, que no se mantienen para negociar, ni deban valorarse a coste, como valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.

La Sociedad designa un activo financiero en el momento inicial a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, si al hacerlo así elimina o reduce significativamente alguna incoherencia en la valoración o

asimetría contable que surgiría de otro modo, si la valoración de los activos o pasivos o el reconocimiento de los resultados de estos se hicieran sobre bases diferentes.

La Sociedad designa un pasivo financiero en el momento inicial a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias si al hacerlo así elimina o reduce significativamente alguna incoherencia o asimetría contable en la valoración o en el reconocimiento que surgiría de otro modo, si la valoración de los activos o pasivos o el reconocimiento de los resultados de los mismos se hicieran sobre bases diferentes o un grupo de pasivos financieros o de activos financieros y pasivos financieros se gestiona, y su rendimiento se evalúa, sobre la base del valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de gestión del riesgo documentada, y se proporciona internamente información relativa a dicho grupo sobre esa misma base al personal clave de la dirección de la Sociedad.

La Sociedad clasifica el resto de los pasivos financieros, excepto los contratos de garantía financiera, los compromisos de concesión de un préstamo a un tipo de interés inferior al de mercado y los pasivos financieros resultantes de una transferencia de activos financieros que no cumplen los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilizan utilizando el enfoque de la implicación continuada, como pasivos financieros a coste amortizado.

(ii) Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(iii) Activos y pasivos financieros a coste amortizado

Los activos y pasivos financieros a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable, más o menos los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y para los activos financieros sin considerar las pérdidas crediticias futuras, excepto para aquellos adquiridos u originados con pérdidas incurridas, para los que se utiliza el tipo de interés efectivo ajustado por el riesgo de crédito, es decir, considerando las pérdidas crediticias incurridas en el momento de la adquisición u origen.

No obstante, los activos y pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

(iv) Activos y pasivos financieros valorados a coste

Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede ser estimado con fiabilidad y los instrumentos derivados que están vinculados a los mismos y que deben ser liquidados por entrega de dichos instrumentos de patrimonio no cotizados, se valoran al coste. No obstante, si la Sociedad puede disponer en cualquier momento de una valoración fiable del activo o pasivo financiero de forma continua, éstos se reconocen en dicho momento a valor razonable, registrando los beneficios o pérdidas en función de la clasificación de los mismos.

La Sociedad valora las inversiones incluidas en esta categoría al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada o recibida, más o menos los costes de transacción que les sean directamente atribuibles y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Asimismo, forman parte de la valoración inicial de los instrumentos de patrimonio, el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares adquiridos.

(v) Intereses y dividendos

La Sociedad reconoce los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad reconoce los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho de la Sociedad a recibirlos.

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada o cualquier sociedad participada por esta última desde la adquisición, minoran el valor contable de la inversión.

(vi) Bajas de activos financieros

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

(vii) Deterioro de valor de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

La Sociedad sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de los activos financieros a coste amortizado, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

Asimismo, en el caso de instrumentos de patrimonio existe deterioro de valor cuando se produce la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

(viii) Fianzas

Las fianzas recibidas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los pasivos financieros. Las fianzas entregadas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros.

(ix) Bajas y modificaciones de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

4.4. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 19 de febrero de 2016, y con efectos a partir del 1 de enero de 2016 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su antiguo Socio Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

La Ley 11/2021, de 9 de julio, Ley de prevención y lucha contra el fraude fiscal, ha establecido, con efecto para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, un gravamen del 15% sobre los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del IS ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en el artículo 6.1.b) de la Ley 11/2009. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Esta modificación se introduce mediante una nueva redacción del apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, pasando el anterior apartado 4 a numerarse como apartado 5.

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

Lo dispuesto en el párrafo anterior no resultará de aplicación cuando los accionistas que perciben el dividendo sean una entidad a la que resulte de aplicación esta Ley.

Al cierre del ejercicio 2021, los Administradores manifiestan que la Sociedad cumple con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

4.5. Ingresos y gastos

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

Prestación de servicios -

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Intereses recibidos -

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

Condiciones de arrendamiento específicas -

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o períodos de carencia de renta ofrecidos por la Sociedad a sus clientes. La Sociedad reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del período del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los períodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias en la fecha de pago.

4.6. Provisiones y contingencias

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

- a) 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.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

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

4.7. Efectivo y otros medios equivalentes

En este epígrafe del balance se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos.

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

Las imposiciones y depósitos que tienen un plazo superior a tres meses desde la fecha de contratación ascienden a 231.465,12 euros al 31 de diciembre de 2021 (247.102,81 euros al 31 de diciembre de 2020), han sido registrados en el epígrafe de "Inversiones financieras a corto plazo".

4.8. Partidas corrientes y no corrientes

Se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas actividades de la Sociedad y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

El negocio principal de la Sociedad lo constituye la actividad patrimonial, para el que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural por lo que se clasifican como corrientes los activos y pasivos con vencimiento inferior o igual a un año, y como no corrientes, aquellos cuyo vencimiento supera el año, excepto para las cuentas a cobrar derivadas del registro de los ingresos vinculados a incentivos o periodos de carencia que son linealizados durante la duración del contrato de alquiler y que se consideran un activo corriente.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si la Sociedad dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

4.9 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.10. Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios 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.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo, se ha considerado como "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

5. Inmovilizado intangible, Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación durante los ejercicios 2021 y 2020, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Inmovilizado intangible

Ejercicio 2021

	Euros				
	31/12/2020	Altas / (Dotaciones)	Traspasos	Bajas	31/12/2021
Patentes, licencias y marcas	900,00	-	-	-	900,00
Amortización acumulada	(225,22)	(44,99)	-	-	(270,21)
Total	674,78	(44,99)	0,00	0,00	629,79

Ejercicio 2020

	Euros				
	31/12/2019	Altas / (Dotaciones)	Traspasos	Bajas	31/12/2020
Patentes, licencias y marcas	900,00	-	-	-	900,00
Amortización acumulada	(180,10)	(45,12)	-	-	(225,22)
Total	719,90	(45,12)	0,00	0,00	674,78

Inmovilizado material

Ejercicio 2021

	Euros				
	31/12/2020	Altas / (Dotaciones)	Trasposos	Bajas	31/12/2021
Equipos procesos Información	1.853,05	-	-	-	1.853,05
Elementos transporte	1.661,89	332,82	-	-	1.994,71
Amortización acumulada	(2.867,29)	(593,00)	-	-	(3.460,29)
Total	647,65	(260,18)	0,00	0,00	387,47

Ejercicio 2020

	Euros				
	31/12/2019	Altas / (Dotaciones)	Trasposos	Bajas	31/12/2020
Equipos procesos Información	1.853,05				1.853,05
Elementos transporte	1.661,89				1.661,89
Amortización acumulada	(2.155,98)	(711,31)			(2.867,29)
Total	1.358,96	(711,31)	0,00	0,00	647,65

Inversiones inmobiliarias

Ejercicio 2021

	Euros				
	31/12/2020	Altas / (Dotaciones)	Trasposos	Bajas	31/12/2021
Terrenos y construcciones:					
Coste	39.227.568,64	10.405,80	2.255.664,15	(4.832.901,71)	36.660.736,88
Inversiones inmobiliarias en curso	2.122.214,31	986.350,18	(2.255.664,15)	(72.099,18)	780.801,16
Amortización acumulada	(1.900.674,22)	(670.578,38)	-	424.959,62	(2.146.292,98)
Total	39.449.108,73	326.177,60	0,00	(4.480.041,27)	35.295.245,06

Ejercicio 2020

	Euros				
	31/12/2019	Altas / (Dotaciones)	Trasposos	Bajas	31/12/2020
Terrenos y construcciones:					
Coste	39.087.380,65	5.445,02	134.742,97	-	39.227.568,64
Inversiones inmobiliarias en curso	422.801,76	1.834.155,52	(134.742,97)	-	2.122.214,31
Amortización acumulada	(1.247.512,87)	(653.161,35)	-	-	(1.900.674,22)
Total	38.262.669,54	1.186.439,19	0,00	0,00	39.449.108,73

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

Los principales movimientos que se han realizado durante el ejercicio 2021 han sido:

1. La transmisión del Activo 6, edificio conformado por 8 oficinas, un local y un trastero. El precio de la venta ha ascendido a 7.057.000 euros, figurando un beneficio por dicha operación reportada en el epígrafe de "deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021. La Sociedad ha procedido a cancelar la hipoteca que recaía sobre dicha finca por el saldo pendiente de 1.550.354,58 euros.
2. Otras inversiones destinadas a la rehabilitación y adecuación de los inmuebles en propiedad de la Sociedad.

Y para el ejercicio 2020, las adiciones y traspasos habidas correspondieron todas a rehabilitaciones llevadas a cabo en los inmuebles propiedad de la Sociedad.

A continuación, mostramos el detalle de los edificios de inversiones inmobiliarias que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 a su valor neto contable:

31 de diciembre de 2021

	Euros				Valor Neto Contable
	Coste Bruto			Amortización acumulada	
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Activo 1	426.415,00	241.573,21		(50.634,97)	617.353,24
Activo 2	638.820,00	966.238,39		(265.991,85)	1.339.066,54
Activo 3	1.259.445,00	1.211.520,51	664,24	(254.912,32)	2.216.717,43
Activo 4	1.870.660,00	999.813,07		(198.738,37)	2.671.734,70
Activo 5	1.534.440,00	925.985,11	2.779,35	(216.388,96)	2.246.815,50
Activo 6					
Activo 7	1.772.192,64	1.872.639,07		(280.596,98)	3.364.234,73
Activo 8	1.669.140,00	663.225,25	283.623,98	(112.873,62)	2.503.115,61
Activo 9	998.987,35	875.974,86	10.556,26	(141.007,05)	1.744.511,42
Activo 10	1.604.115,00	1.838.588,56		(143.920,22)	3.298.783,34
Activo 11	1.520.990,10	1.238.709,61		(84.954,38)	2.674.745,33
Activo 12	1.579.400,00	819.519,69		(103.132,08)	2.295.787,61
Activo 13	2.278.575,00	697.787,76	85.257,46	(90.224,45)	2.971.395,77
Activo 14	1.645.000,00	975.428,37	27.217,09	(111.812,22)	2.535.833,24
Activo 15	3.420.832,00	1.114.721,33	370.702,78	(91.105,51)	4.815.150,60
Total	22.219.012,09	14.441.724,79	780.801,16	(2.146.292,98)	35.295.245,06

31 de diciembre de 2020

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor Neto Contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Activo 1	426.415	216.451		(41.153,43)	601.712,71
Activo 2	638.820	966.238	664	(218.642,62)	1.387.080,01
Activo 3	1.259.445	1.009.149	197.459	(191.791,67)	2.274.261,28
Activo 4	1.870.660	974.223		(151.983,57)	2.692.899,09
Activo 5	1.534.440	908.495	2.111	(169.779,17)	2.275.266,55
Activo 6	3.153.251	1.679.651		(372.866,22)	4.460.035,49
Activo 7	1.772.193	1.889.157		(195.437,98)	3.465.911,86
Activo 8	1.669.140	663.225	202.776	(86.345,04)	2.448.796,27
Activo 9	998.987	874.626	10.556	(103.531,85)	1.780.637,27
Activo 10	1.604.115	680.224	1.062.738	(71.670,22)	3.275.406,78
Activo 11	1.520.990	513.033	469.003	(47.351,00)	2.455.674,72
Activo 12	1.579.400	772.028	16.779	(67.339,86)	2.300.866,70
Activo 13	2.278.575	697.788	64.002	(62.294,83)	2.978.069,55
Activo 14	1.645.000	901.351	30.067	(73.891,18)	2.502.526,84
Activo 15	3.420.832	1.109.667	66.060	(46.595,58)	4.549.963,61
Total	25.372.263	13.855.306	2.122.214	(1.900.674,22)	39.449.108,73

La totalidad de los activos registrados en este epígrafe están ubicados en Barcelona y l'Hospitalet de Llobregat. La información detallada de los inmuebles de la Sociedad por uso, se muestra a continuación:

	VIVIENDAS		OFICINAS		LOCALES		TOTAL	
	UNIDADES	METROS CUADRADOS	UNIDADES	METROS CUADRADOS	UNIDADES	METROS CUADRADOS	UNIDADES	METROS CUADRADOS
Activo 1	6	356	0	0	1	138	7	494
Activo 2	12	864	0	0	0	0	12	864
Activo 3	12	878	0	0	1	278	13	1.156
Activo 4	12	1.082	0	0	1	169	13	1.252
Activo 5	12	795	0	0	2	123	14	919
Activo 6	0	0	0	0	0	0	0	0
Activo 7	8	863	0	0	2	395	10	1.258
Activo 8	18	774	0	0	2	200	20	974
Activo 9	6	544	1	78	2	115	9	737
Activo 10	14	1.024	0	0	2	151	16	1.176
Activo 11	14	743	0	0	1	79	15	823
Activo 12	11	769	0	0	1	133	12	902
Activo 13	9	1.021	0	0	2	350	11	1.371
Activo 14	7	701	0	0	2	294	9	995
Activo 15	13	1.261	0	0	2	256	15	1.517
TOTAL	154	11.676	1	78	21	2.682	176	14.437

El grado medio de ocupación de según la disponibilidad de los inmuebles para el arrendamiento durante los ejercicios 2021 y 2020 es el que se indica a continuación:

Grado medio de ocupación				
	2021		2020	
	Disponibilidad	Ocupación	Disponibilidad	Ocupación
Activo 1	98%	87%	100%	100%
Activo 2	99%	87%	100%	58%
Activo 3	100%	95%	95%	84%
Activo 4	99%	97%	98%	89%
Activo 5	98%	97%	99%	84%
Activo 6	87%	90%	99%	86%
Activo 7	100%	86%	100%	69%
Activo 8	14%	100%	14%	100%
Activo 9	91%	96%	100%	74%
Activo 10	92%	97%	30%	98%
Activo 11	89%	98%	64%	97%
Activo 12	99%	98%	89%	88%
Activo 13	48%	100%	55%	100%
Activo 14	98%	99%	100%	96%
Activo 15	10%	100%	16%	100%
TOTAL	79%	94%	77%	85%

En los ejercicios 2021 y 2020, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 1.694.197,99 y 1.301.410,63 euros (Nota 10.1).

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

Las inversiones inmobiliarias se encuentran en garantía hipotecaria de las deudas con entidades de crédito descritas en la Nota 8.

En base a la valoración de los activos, el valor de tasación de las inversiones inmobiliarias asciende a 52.460.000 euros a 31 de diciembre de 2021, para 14 activos (58.040.00 euros a 31 de diciembre de 2020 para 15 activos).

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

6. Arrendamientos

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, la mayoría de los arrendamientos operativos que la Sociedad tiene contratados son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, de entre uno y tres meses.

Lo cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	Euros	
	2021	2020
Hasta un año	11.436,12	15.150,00
Entre uno y cinco años	16.000,00	0,00
Más de cinco años	0,00	0,00
Total	27.436,12	15.150,00

No ha habido cuotas contingentes reconocidas como ingresos en los ejercicios 2021 y 2020.

Al cierre del ejercicio 2021, la Sociedad mantenía 199.200,54 euros (93.770,54 euros registrados en el largo plazo y 105.430 en el corto plazo) como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (215.073,16 euros al 31 de diciembre de 2020, de los que 148.079,83 euros estaban registrados en el largo plazo y 66.993,33 euros en el corto plazo), las cuales han sido depositadas ante el instituto de la vivienda correspondiente por importe de 147.676,54 euros (68.116,54 euros registrados en el largo plazo y 79.560 en el corto plazo) (146.611,16 euros al 31 de diciembre de 2020, de los que 105.233,83 euros estaban registrados en el largo plazo y 41.377,33 en el corto plazo).

7. Política y gestión de riesgos

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

a) Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, la Sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera. Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad. Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, 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 consolidados. Sin embargo, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que el efecto no sería significativo.

b) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales. La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Asimismo, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

c) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, endeudándose únicamente con entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Otros riesgos

Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de los Administradores (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento. Tal y como se ha comentado en la Nota 1 la Sociedad cumple con todas las obligaciones establecidas en el Régimen SOCIMI.

8. Activos financieros por categorías

31 de diciembre de 2021

	Euros			
	No corriente		Corriente	
	Valor contable	Total	Valor contable	Total
Préstamos y partidas a cobrar:				
- Depósitos y fianzas	84.237,27	84.237,27	311.025,12	311.025,12
- Otros activos financieros con empresas del grupo	-	-	-	-
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	57.858,55	57.858,55
- Clientes por ventas y prestaciones de servicio	-	-	31.889,03	31.889,03
Total activos financieros	84.237,27	84.237,27	400.772,70	400.772,70

31 de diciembre de 2020

	Euros			
	No corriente		Corriente	
	Valor contable	Total	Valor contable	Total
Préstamos y partidas a cobrar:				
- Depósitos y fianzas	115.554,56	84.237,27	288.480,14	288.480,14
- Otros activos financieros con empresas del grupo	-	-	-	-
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	52.251,78	52.251,78
- Clientes por ventas y prestaciones de servicio	-	-	53.699,08	53.699,08
Total activos financieros	115.554,56	84.237,27	394.431,00	394.431,00

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el valor por el cual los activos financieros se encontraban registrados no difería significativamente de su valor razonable.

Los depósitos y fianzas a largo plazo corresponden a importes recibidos de inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía, depositadas ante el instituto de la vivienda correspondiente, que se cobrarán si al vencimiento de los contratos no se renovasen.

9. Patrimonio neto y fondos propios

9.1. *Capital social*

La Sociedad se constituyó el 30 de enero de 2015 con un capital social de 3.000 euros, representados por 3.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 3.000, ambos inclusive, que fueron suscritas y desembolsadas por el Socio Único fundador.

Con fecha 11 de febrero de 2015 la sociedad holandesa Barcino Management, B.V., sociedad de responsabilidad limitada domiciliada en Claude Debussylaan, 24, Amsterdam, adquirió por título de compraventa las participaciones sociales del 100% del capital social al Socio Único fundador.

El 1 de junio de 2015 el anterior Socio Único acordó aumentar el capital social de la Sociedad en 1.857.000 euros, mediante la creación de 1.857.000 nuevas participaciones sociales a un euro de valor nominal cada una de ellas, que se formalizó en escritura de fecha 8 de junio de 2015.

El 25 de enero de 2016 el anterior Socio Único acordó una segunda ampliación de capital social de 3.509.616 euros, mediante la creación de 3.509.616 nuevas participaciones sociales a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de asunción de 140.385 euros, y se formalizó en escritura de fecha 27 de enero de 2016. Esta ampliación incorporó nuevos accionistas a la Sociedad, que pasó a ser Sociedad Anónima.

El 27 de abril de 2016 los Socios acordaron una tercera ampliación de capital social en 923.078 euros, mediante la creación de 923.078 nuevas participaciones sociales a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de asunción de 36.923 euros, y se formalizó en escritura de fecha 28 de abril de 2016.

El 25 de julio de 2016 los Socios acordaron una cuarta ampliación de capital social en 5.937.494 euros, mediante la creación de 5.937.494 nuevas participaciones sociales a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de asunción de 712.499 euros, y se formalizó en escritura de fecha 28 de octubre de 2016.

El 26 de junio de 2017 los Accionistas acordaron una quinta ampliación de capital social en 2.147.170 euros, mediante la creación de 2.147.170 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 697.830 euros. Dicha ampliación de capital se formalizó en escritura de fecha 30 de junio del ejercicio 2017 y se encuentra totalmente suscrita y desembolsada.

El 6 de septiembre de 2018, se formalizó mediante escritura pública una sexta ampliación de capital social en 6.731.747 euros, mediante la creación de 6.731.747 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 3.029.286 euros. Dicha ampliación de capital se encuentra suscrita y desembolsada.

El 18 de febrero de 2020, se formalizó mediante escritura pública una séptima ampliación de capital social en 451.063 euros, mediante la creación de 451.063 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 396.935,44 euros. Dicha ampliación de capital se encuentra suscrita y desembolsada.

El 29 de enero de 2021, se formalizó en virtud de escritura pública una octava ampliación de capital social en 4.297.715,90 euros, mediante capitalización de créditos, y creación de 2.963.942 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 1.333.773,90 euros. Dicha ampliación de capital se encuentra suscrita y desembolsada.

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el capital social de la Sociedad asciende a 24.524.110 y 21.560.168 euros respectivamente, representado por 24.524.110 acciones al 31 de diciembre de 2021 (21.560.168 acciones a 31 de diciembre de 2020) de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 6.347.632,78 euros (5.013.858,88 euros a 31 de diciembre de 2020).

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la sociedad que poseía una participación igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad, era Barcino Management, B.V. con una participación del 40,99% (41,74% al 31 de diciembre de 2020).

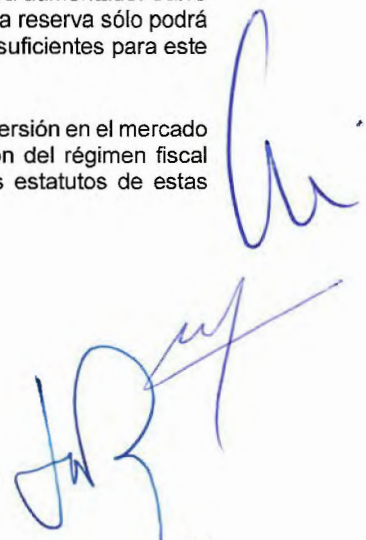
Las acciones de la Sociedad cotizan en el segmento BME Growth de BME MTF Equity desde el 27 de diciembre de 2017.

9.2. Reserva legal y otras reservas

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social en la parte de su saldo que exceda el 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 siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.



9.3 Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

31 de diciembre de 2021

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros)	Coste Total de Adquisición (Euros)
Acciones propias al 31 de diciembre de 2021	59.477	59.477	1,387	82.473,66

31 de diciembre de 2020

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros)	Coste Total de Adquisición (Euros)
Acciones propias al 31 de diciembre de 2020	50.102	50.102	1,347	67.473,66

10. Pasivos financieros

(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases se muestra a continuación:

31 de diciembre de 2021

	Euros			
	No corriente		Corriente	
	Valor contable	Total	Valor contable	Total
Débitos y partidas a pagar				
Deudas con entidades de crédito:				
- Préstamo	12.779.665,90	12.779.665,90	1.200.064,31	1.200.064,31
- Comisiones que restan el pasivo del préstamo	(349.247,65)	(349.247,65)	-	-
- Intereses	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	886.762,19	886.762,19	124.699,70	124.699,70
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	-	-	-	-
- Proveedores Empresas del Grupo y Asociadas	-	-	-	-
- Acreedores	-	-	314.449,44	314.449,44
- Otras cuentas a pagar	-	-	3.229,88	3.229,88
Total pasivos financieros	13.317.180,44	13.317.180,44	1.642.443,33	1.642.443,33

31 de diciembre de 2020

	Euros			
	No corriente		Corriente	
	Valor contable	Total	Valor contable	Total
Débitos y partidas a pagar				
Deudas con entidades de crédito:				
- Préstamo	14.952.744,25	14.952.744,25	1.268.968,18	1.268.968,18
- Comisiones que restan el pasivo del préstamo	(429.610,71)	(429.610,71)	-	-
- Intereses	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	953.049,48	953.049,48	6.938.930,60	6.938.930,60
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:	-	-	-	-
- Proveedores Empresas del Grupo y Asociadas	-	-	-	-
- Acreeedores	-	-	343.121,38	343.121,38
- Otras cuentas a pagar	-	-	-	-
Total pasivos financieros	15.476.183,02	15.476.183,02	8.551.020,16	8.551.020,16

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 el valor contable de los pasivos financieros no difiere significativamente de su valor razonable.

11. Deudas financieras y Acreeedores comerciales

a) Deudas

El detalle de las deudas es como sigue:

31 de diciembre de 2021

	Euros	
	No corriente	Corriente
No vinculadas		
Deudas con entidades de crédito:		
Comisiones que restan el pasivo del préstamo	12.779.665,90	1.200.064,31
Intereses	(349.247,65)	-
Intereses instrumentos financieros derivados de negociación	-	-
Otros pasivos financieros	886.762,19	124.699,70
Total	13.317.180,44	1.324.764,01

31 de diciembre de 2020

	Euros	
	No corriente	Corriente
No vinculadas		
Deudas con entidades de crédito:		
Comisiones que restan el pasivo del préstamo	14.952.744,25	1.268.968,18
Intereses	(429.610,71)	-
Intereses instrumentos financieros derivados de negociación	-	-
Otros pasivos financieros	953.049,48	6.938.930,60
Total	15.476.183,02	8.207.898,78

Como deudas con entidades de crédito figuran a 31 de diciembre de 2021 13 contratos de préstamo con garantía hipotecaria, 4 líneas ICO y un préstamo sin garantías y que se detallan a continuación:

1. Préstamo formalizado con Banco Sabadell el 10 de diciembre de 2015 y con vencimiento 20 de diciembre de 2027, por un importe total de 275.000 euros, el tipo de interés contratado es un tipo fijo del 2,60%, con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 1 cuyo valor contable a 31 de diciembre de 2021 y 2020 aparece recogido en la nota 5.
2. Préstamo formalizado con BBVA el 19 de diciembre de 2016 y con vencimiento el 31 de diciembre de 2031, por un importe total de 1.200.000 euros, el 28 de junio de 2018 se firmó una ampliación del principal por importe de 400.000 euros, el tipo de interés contratado es del 1,60% fijo las primeras 42 cuotas, y de Euribor + 1,75% el resto de los años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 4 cuyo valor contable a 31 de diciembre de 2021 y 2020 aparece recogido en la nota 5.
3. Préstamo formalizado con Banco Santander el 21 de febrero de 2018 y con vencimiento el 28 de febrero de 2030, por un importe total de 1.100.000 euros, el tipo de interés contratado es del 1,85% fijo el primer año, y de Euribor + 1,85% el resto de los años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 2 cuyo valor contable a 31 de diciembre de 2021 y 2020 aparece recogido en la nota 5.
4. Préstamo formalizado con Banco Santander el 21 de febrero de 2018 y con vencimiento el 28 de febrero de 2030, por un importe total de 1.700.000 euros, el tipo de interés contratado es del 1,85% fijo el primer año, y de Euribor + 1,85% el resto de los años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 3 cuyo valor contable a 31 de diciembre de 2021 y 2020 aparece recogido en la nota 5.
5. Préstamo formalizado con Bankinter el 27 de abril de 2018 y con vencimiento el 27 de abril de 2033, por un importe total de 810.000 euros, el tipo de interés contratado es del 1,80% fijo el primer año, y de Euribor + 1,80% el resto de los años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 9 cuyo valor contable a 31 de diciembre de 2021 y 2020 aparece recogido en la nota 5.
6. Préstamo formalizado con Bankinter el 14 de mayo de 2018 y con vencimiento el 14 de mayo de 2033, por un importe total de 1.075.000 euros, el tipo de interés contratado es del 1,80% fijo el primer año, y de Euribor + 1,80% el resto de los años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 10 cuyo valor contable a 31 de diciembre de 2021 y 2020 aparece recogido en la nota 5.
7. Préstamo formalizado con Bankinter el 15 de junio de 2018 y con vencimiento el 15 de junio de 2033, por un importe total de 1.100.000 euros, el tipo de interés contratado es del 1,80% fijo el primer año, y de Euribor + 1,80% el resto de los años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 8 cuyo valor contable a 31 de diciembre de 2021 y 2020 aparece recogido en la nota 5.
8. Préstamo formalizado con Banco Santander el 28 de junio de 2018 y con vencimiento el 30 de junio de 2030, por un importe total de 1.800.000 euros, el tipo de interés contratado es del 1,85% fijo el primer año, y de Euribor + 1,85% el resto de los años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 5 cuyo valor contable a 31 de diciembre de 2021 y 2020 aparece recogido en la nota 5.
9. Préstamo formalizado con Arquia Banca el 16 de noviembre de 2018 y con vencimiento el 16 de noviembre de 2033, por un importe total de 1.000.000 euros, el tipo de interés contratado es del 1,90% fijo el primer año, y de Euribor + 1,90% el resto de los años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 12 cuyo valor contable a 31 de diciembre de 2021 y 2020 aparece recogido en la nota 5.
10. Préstamo formalizado con Arquia Banca el 20 de diciembre de 2018 y con vencimiento el 20 de diciembre de 2033, por un importe total de 1.150.000 euros, el tipo de interés contratado es del 1,90% fijo el primer año, y de Euribor + 1,90% el resto de los años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 14 cuyo valor contable a 31 de diciembre de 2021 y 2020 aparece recogido en la nota 5.

11. Préstamo formalizado con Banco Caminos el 25 de marzo de 2019 y con vencimiento el 25 de marzo de 2034, por un importe total de 1.400.000 euros, el tipo de interés contratado es del 2,40% fijo el primer año, y de Euribor + 1,50%, con revisión semestral el resto de los años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 13 cuyo valor contable a 31 de diciembre de 2021 y 2020 aparece recogido en la nota 5.

12. Préstamo formalizado con Banco Santander el 15 de mayo de 2019 y con vencimiento el 31 de mayo de 2033, por un importe total de 2.350.000 euros, el tipo de interés contratado es del 1,95% fijo el primer año, y de Euribor + 1,95% el resto de los años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 7 cuyo valor contable a 31 de diciembre de 2021 y 2020 aparece recogido en la nota 5.

13. Préstamo formalizado con Banco Caminos el 18 de julio de 2019 y con vencimiento el 18 de julio de 2034, por un importe total de 610.000 euros, el tipo de interés contratado es del 2,40% fijo el primer año, y de Euribor + 1,75%, con revisión semestral el resto de los años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 11 cuyo valor contable a 31 de diciembre de 2021 y 2020 aparece recogido en la nota 5.

14. Préstamo formalizado con Banco Santander el 3 de abril de 2020 y con vencimiento el 3 de abril de 2027, por un importe total de 600.000 euros, el tipo de interés contratado es del 1,80% fijo el primer año, y de Euribor + 1,80% el resto de los años, con 24 meses de carencia y con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes a partir del segundo año.

15. Préstamo formalizado con Arquia Banca, dentro de la línea ICO avales COVID-19, el 20 de abril de 2020 y con vencimiento el 20 de abril de 2026, por un importe total de 100.000 euros, el tipo de interés contratado es del 1,60% fijo el primer año, y de Euribor + 1,60% el resto de los años, con 24 meses de carencia y con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes a partir del segundo año.

16. Préstamo formalizado con BBVA, dentro de la línea ICO avales COVID-19, el 30 de abril de 2020 y con vencimiento el 30 de abril de 2028, por un importe total de 73.800 euros, el tipo de interés contratado es del 3% fijo, con 24 meses de carencia y con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes a partir del segundo año.

17. Préstamo formalizado con Bankinter, dentro de la línea ICO avales COVID-19, el 4 de mayo de 2020 y con vencimiento el 4 de mayo de 2028, por un importe total de 200.000 euros, el tipo de interés contratado es del 2,50% fijo el primer año, y de Euribor + 2,50% el resto de los años, con 24 meses de carencia y con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes a partir del segundo año.

18. Préstamo formalizado con Arquia Banca, dentro de la línea ICO avales inversión, el 26 de mayo de 2021 y con vencimiento el 26 de mayo de 2027, por un importe total de 400.000 euros, el tipo de interés contratado es del 3,50% fijo el primer año, y de Euribor + 3,50% el resto de los años, con 24 meses de carencia y con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes a partir del segundo año.

A 31 de diciembre de 2020 la sociedad contaba con un préstamo formalizado con Caixabank el 10 de abril de 2017 y con vencimiento el 1 de agosto de 2032, por un importe total de 2.100.000 euros, el tipo de interés contratado era del 1,80% fijo el primer año, y de Euribor + 1,80% el resto de los años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tenía como garantía el activo 6 cuyo valor contable a 31 de diciembre de 2020 aparece recogido en la nota 5.

b) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
No vinculadas		
Acreedores varios	314.449,44	343.121,38
Personal	3.229,88	-
Otras deudas con las administraciones públicas	100148,82	32534,27
Anticipos	6.846,52	8.881,40
Total	424.674,66	384.537,05

c) Clasificación por vencimientos

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos se muestra a continuación en el siguiente detalle:

	Euros							
	2021							
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Menos parte corriente	Total no corriente
Deudas:								
Deudas con entidades de crédito	1.200.064,31	1.390.821,71	1.455.798,57	1.482.774,53	1.493.049,52	6.957.221,57	(1.200.064,31)	12.779.665,90
Otros pasivos financieros	124.699,70	857.982,85	550,00	2.600,00	2.680,00	22.949,34	(124.699,70)	886.762,19
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:								
Acreedores varios	314.449,44						(314.449,44)	-
Personal	3.229,88						(3.229,88)	-
Total pasivos financieros	1.642.443,33	2.248.804,56	1.456.348,57	1.485.374,53	1.495.729,52	6.980.170,91	(1.642.443,33)	13.666.428,09

	Euros							
	2020							
	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	Menos parte corriente	Total no corriente
Deudas:								
Deudas con entidades de crédito	1.268.968,18	1.435.041,76	1.525.517,30	1.553.470,41	1.623.402,68	8.815.312,10	(1.268.968,18)	14.952.744,25
Otros pasivos financieros	6.938.930,60	859.278,94	64.991,20	550,00	2.600,00	25.629,34	(6.938.930,60)	953.049,48
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:								
Acreedores varios	343.121,38						(343.121,38)	-
Personal								-
Total pasivos financieros	8.551.020,16	2.294.320,70	1.590.508,50	1.554.020,41	1.626.002,68	8.840.941,44	(8.551.020,16)	15.905.793,73

12. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

	31/12/2021	31/12/2020
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	15,78	38,24
Ratio de operaciones pagadas	16,67	40,14
Ratio de operaciones pendientes de pago	6,01	13,96
	Euros	
Total pagos realizados	2.768.788	4.120.972
Total pagos pendientes	251.656	322.015

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

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, y a los proveedores por trabajos realizados sobre las inversiones inmobiliarias de la sociedad, incluidos en las partidas "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2021 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, aunque podrán ser ampliados mediante pacto entre las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días naturales.

13. Administraciones Públicas y situación fiscal

13.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	Euros			
	31/12/2021		31/12/2020	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	239.742,86		192.954,70	-
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades	29,36		78.218,66	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF		31.330,25	-	27.528,02
Organismos de la Seguridad Social acreedores		6.090,12	-	5.006,25
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos		62.728,45	-	-
Total	239.772,22	100.148,82	271.173,36	32.534,27

Las rentas procedentes del alquiler de edificios residenciales, están exentas de IVA. La Sociedad registra el IVA asociado a los gastos vinculados a dichas rentas como mayor gasto de explotación. Asimismo, la Sociedad se deduce el IVA total, de aquellos gastos vinculados a rentas procedentes de actividades no exentas. En el caso de gastos generales no vinculados a una actividad específica, la Sociedad opta por la aplicación de la prorrata especial del IVA, siendo el porcentaje de IVA no deducible provisional en sus actividades sujetas del 58%.

13.2. Impuesto sobre beneficios

Ejercicio 2021

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			782.659,51
Diferencias permanentes	1.820,76		1.820,76
Diferencias temporales	-	-	-
Base imponible fiscal	1.820,76	-	784.480,27
Cuota al 0%			-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias			-

Ejercicio 2020

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(1.470.736,10)
Diferencias permanentes	267,09		267,09
Diferencias temporales	-	-	-
Base imponible fiscal	267,09	-	(1.470.469,01)
Cuota al 0%			-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias			-

Dado que la Sociedad esta acogida al régimen SOCIMI (tipo impositivo al 0%), no se ha registrado ningún activo por impuesto diferido. Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 se han realizado retenciones a la Sociedad por importe de 6,30 euros (23,06 euros durante el ejercicio 2020).

13.3. 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 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 de la Sociedad, a su vez asesorados por expertos fiscales, consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

14. Ingresos y gastos

14.1. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	2021	2020
Edificios residenciales	1.282.071,67	927.480,59
Edificios no residenciales (oficinas y locales)	412.126,32	373.930,04
Total	1.694.197,99	1.301.410,63

Los ingresos por arrendamiento se han realizado en su totalidad en el territorio español, en las localidades de Barcelona por importe de 1.531.006,17 euros en el ejercicio 2021 (1.216.436,42 en el ejercicio 2020) y L'Hospitalet de Llobregat por importe de 163.191,82 en el ejercicio 2021 (84.974,21 en el ejercicio 2020).

14.2. Cargas Sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" del ejercicio 2021 y 2020 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2021	2020
Seguridad Social a cargo de la empresa	25.121,97	19.542,61
Total	25.121,97	19.542,61

14.3. Otros gastos de explotación

Los epígrafes "Servicios Exteriores", "Tributos", "Pérdidas por deterioros" y "Otros Gastos de gestión corriente" de la cuenta de resultados de los ejercicios 2021 y 2020 presentan la siguiente composición:

	2021	2020
Arrendamientos y cánones	5.444,96	1.490,34
Reparaciones y conservación	107.463,45	82.294,75
Servicios de profesionales independientes	1.473.863,68	1.252.900,22
Primas de seguros	30.193,73	27.673,10
Servicios bancarios y similares	1.397,55	1.399,60
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.089,00	653,40
Suministros	115.457,47	87.177,04
Otros gastos	126.276,22	97.122,29
Tributos	186.976,57	39.357,69
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7.559,82	15.265,01
Otros gastos de gestión corriente	6.462,33	50.969,68
Total	2.062.184,78	1.656.303,12

El epígrafe de "Servicios profesionales independientes" incluye, principalmente, la retribución devengada en el ejercicio 2021 por la Sociedad Gestora en concepto de Management Fee por importe de 862.287,28 euros y 92.261,24 euros en concepto de Sales Fee por la venta del activo 6, (880.876 euros en concepto de Management Fee, la parte de IVA no deducible de la liquidación del anterior contrato de gestión por importe de 103.219,99 euros y 11.978 euros como importe provisionado de Exit Fee en el ejercicio 2020) (Notas 1 y 11.3).

15. Operaciones y saldos con partes vinculadas

15.1. Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y a la Alta Dirección

Durante el ejercicio 2021 y 2020, las retribuciones brutas percibidas por los Administradores de la Sociedad han ascendido a 26.000 euros cada año, no habiéndoles concedido créditos, anticipos ni garantías ni han concedido ninguna obligación en materia de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores de la Sociedad.

La Sociedad no tiene personal de Alta Dirección contratado. Las funciones de Alta Dirección son realizadas por los miembros del Consejo de Administración.

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020, los Administradores de la Sociedad son tres hombres.

La cantidad de primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de Administradores durante los ejercicios 2021 y 2020 ascienden a 2.008,15 y 1.867,36 euros, respectivamente.

15.2. Operaciones con partes vinculadas

a) Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2021 y 2020:

Ejercicio 2021

	Euros (*)
	Servicios recibidos y otros
Vistalegre Property Management, S.L.	954.548,52
(nota 10)	954.548,52

(*) Incluye el importe del IVA no recuperable de las facturas recibidas

Ejercicio 2020

	Euros (*)
	Servicios recibidos y otros
Vistalegre Property Management, S.L.	996.073,99
(nota 10)	996.073,99

(*) Incluye el importe del IVA no recuperable de las facturas recibidas

La Sociedad tiene suscrito con Vistalegre Property Management, S.L. un contrato de gestión según se detalla en la Nota 1 de la presente memoria. El importe total devengado en el ejercicio 2021 asciende a 954.548,52 euros, 862.287,28 euros corresponden al Management Fee y 92.261,24 euros a Sales Fee.

Por su parte, durante el ejercicio 2020 el importe total devengado ascendió a 996.073,99 euros, 880.876 euros correspondían al Management Fee, 103.219,99 euros al IVA no deducible del Performance Fee, de acuerdo con la novación del contrato descrita con efecto retroactivo a 1 de enero de 2019 y 11.978 euros a la provisión del Exit Fee.

La citada retribución a la Sociedad Gestora se registra en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

b) Saldos con vinculadas

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

31 de diciembre de 2021

	Euros		
	Otros pasivos financieros a corto plazo	Otros pasivos financieros a largo plazo	Acreedores varios
Vistalegre Property Management, S.L.	19.269,70	792.991,65	-
	19.269,70	792.991,65	-

31 de diciembre de 2020

	Euros		
	Otros pasivos financieros a corto plazo	Otros pasivos financieros a largo plazo	Acreedores varios
Vistalegre Property Management, S.L.	12.723,28	804.969,65	-
	12.723,28	804.969,65	-

El saldo al 31 de diciembre de 2021 del epígrafe de "Otros pasivos financieros a largo plazo", corresponde al importe de la liquidación del anterior Contrato de Gestión.

16. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

A continuación, detallamos las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012:

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

8.789,71 euros de resultados negativos generados en el ejercicio de 11 meses finalizado el 31 de diciembre de 2015.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

782.659,51 euros de beneficios en 2021 y 1.470.736,10 euros, 999.836,14 euros, 1.632.573,02 euros, 2.853.886,59 euros y 91.291,28 euros de resultados negativos en los ejercicios 2020, 2019, 2018, 2017 y 2016, respectivamente.

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

No es aplicable.

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

No se han distribuido dividendos en ningún ejercicio.

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

No se han distribuido con cargo a reservas en ningún ejercicio.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

El detalle de los inmuebles destinados al arrendamiento es el siguiente:

Inmueble	Fecha de adquisición
Activo 1	12/02/2015
Activo 2	29/05/2015
Activo 3	09/03/2016
Activo 4	09/03/2016
Activo 5	16/06/2016
Activo 7	20/12/2016
Activo 8	07/09/2017
Activo 9	28/12/2017
Activo 10	14/05/2018
Activo 11	13/09/2018
Activo 12	13/09/2018
Activo 13	04/10/2018
Activo 14	20/12/2018
Activo 15	12/12/2019

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

No es aplicable

- h) Identificación de los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

Los inmuebles descritos en el apartado f) anterior tienen un valor neto contable agregado a 31 de diciembre de 2020 de 35.295.245,06 euros, registrados en la partida de "Inversiones inmobiliarias" del balance adjunto, que representan un 96% del total del activo.

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

No es de aplicación.

17. Otra información

17.1. Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2021 y 2020, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2021	2020
Directores y titulados superiores	1,00	1,02
Personal administrativo	4,68	2,72
Total	5,68	3,73

Asimismo, la distribución por sexos al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2021		2020	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directores y titulados superiores	-	1	-	1
Personal administrativo	3	-	5	-
Total	3	1	5	1

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, no existen empleados con discapacidad mayor o igual del 33%.

17.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2021 y 2020, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, KPMG Auditores, S.L. para los ejercicios 2021 Y 2020 y Deloitte, S.L. para el ejercicio 2020, o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes

	Euros	
	2021	2020
Servicios de Auditoría	21.651	22.125
Otros servicios de verificación	9.020	8.850
Total servicios de Auditoría y relacionados	30.671	30.975
Otros servicios	3.000	3.000
Total servicios profesionales	33.671	33.975

17.3. Modificación o resolución de contratos

No se ha producido la conclusión, modificación o extinción anticipada de cualquier contrato entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas o Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, cuando se trate de una operación ajena al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se realice en condiciones normales.

18. Hechos posteriores

Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales, no ha ocurrido ningún hecho significativo adicional que haya supuesto la modificación de la información contenida en la memoria, ni que afecte a la evaluación de la empresa por parte de terceros.

Barcelona, a 24 de marzo de 2022

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, positioned in the bottom right corner of the page.

Barcino Property Socimi, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Negocios y actividades

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha impulsado las rehabilitaciones de algunos de sus activos con el objetivo de estabilizar la cartera y aumentar los ingresos. Durante el primer trimestre de 2021 entraron en explotación seis unidades residenciales nuevas del activo 11 y se ha implantado un ascensor en el activo 3. Asimismo, en el curso del año se han rehabilitado un total de ocho unidades individuales de diferentes activos de la compañía. La sociedad ha obtenido con la cartera de activos unos ingresos por alquileres por importe de 1.694.197,99 euros (1.301.410,63 en el ejercicio 2020).

El hito más relevante del ejercicio 2021 ha sido la venta del activo 6 a principios de diciembre de 2021, por un precio de 7.057.000 de euros, siendo un 5,6% superior a la última valoración RICS.

De cara al ejercicio 2022 la Sociedad tiene previsto continuar la rehabilitación del activo 8 y 15, así como de aquellas unidades pendientes de acondicionamiento que queden libres, además de continuar con su actividad de gestión y alquiler de inmuebles.

Resultado

El resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 refleja unos beneficios de 782.659,51 euros (1.470.736,10 euros de pérdidas en el ejercicio 2020).

Dicho resultado proviene de la combinación de los siguientes factores:

- d) Beneficio obtenido por la transmisión del activo 6.
- e) Y el resultado negativo de la actividad ordinaria de la sociedad, actividad de arrendamiento de bienes inmuebles que aún no es completa, considerando que el 21% de la cartera de activos aún no están en pleno rendimiento puesto que se encuentran en fase de rehabilitación.

El Consejo de Administración de la Sociedad someterá para su aprobación a la Junta General de Accionistas que dicho resultado sea destinado a:

- a) Reserva legal (10%) 78.265,95 euros
- b) Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores 704.393,56 euros

Exposición al riesgo de crédito

El riesgo de crédito es atribuible principalmente a las cuentas a cobrar de la Sociedad derivadas de los arrendamientos de viviendas, así como a los anticipos a proveedores en la rehabilitación de los edificios. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección de la Sociedad en función de un análisis individualizado, considerando la experiencia de ejercicios anteriores y su valoración del entorno económico actual.

Exposición al riesgo de interés

La Sociedad no realiza operaciones de cobertura de tipo de interés.

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

El periodo medio de pago de la Sociedad para los pagos del ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2021 es de 15 días (38 días para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020).



Otras informaciones

Como requisito de entrada a cotizar en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, la Sociedad procedió a adquirir el 14 de noviembre de 2017 acciones propias que representan un 0,079% del capital social y totalizan 113.208 acciones, con un coste de 150 miles de euros y un precio medio de 1,325 euros.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad compró 9.375 acciones propias. El saldo de acciones en autocartera a 31 de diciembre de 2021 era de 59.477 acciones (50.102 acciones a 31 de diciembre de 2020).

No se realizan labores de Investigación y desarrollo.

Con fecha 28 de enero de 2021, la Sociedad ha celebrado una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se ha aprobado una nueva ampliación de capital mediante capitalización de créditos y emisión de 2.963.942 nuevas acciones ordinarias y una prima de emisión de 0,45 euros por acción, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad por importe de 4.297.715,90 euros.

Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales, no ha ocurrido ningún hecho significativo adicional que haya supuesto la modificación de la información contenida en la memoria, ni que afecte a la evaluación de la empresa por parte de terceros.

Información medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.



Barcino Property Socimi, S.A.

Formulación de las cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2021

La formulación de las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión de Barcino Property Socimi, S.A. del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 han sido formulados por el Consejo de Administración. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión están extendidos en 42 hojas.

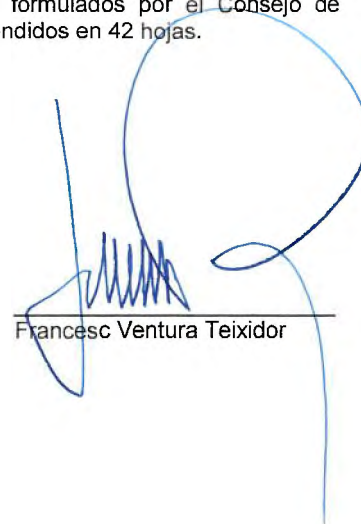
Barcelona, a 24 de marzo de 2022



Mateu Turró Calvet



Ralph Weichelt



Francesc Ventura Teixidor



Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno de Barcino Property SOCIMI, S.A.

Febrero 2022

Índice

1. Introducción	3
1.1. Sobre Barcino Property SOCIMI S.A.	3
1.2. Activos inmobiliarios de los que dispone la Sociedad	4
2. Definición de la estructura organizativa y del entorno de control	5
2.1. Órgano de Gobierno	5
2.2. El contrato de gestión suscrito con Vistalegre Property Management, S.L.	6
2.3. Sobre Vistalegre Property Management, S.L.	6
2.4. Entorno de control de la Sociedad	6
2.5. Identificación y evaluación de riesgos	8
3. Información financiera: elaboración, revisión, autorización	9
3.1 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos.	10
3.2 Sistemas de información	10
4. Supervisión del Sistema de Control Interno y funciones de la Comisión de Auditoría en caso de existir:	10
5. Otros asesores o expertos independientes:	11
6. Conclusión	11

1 Introducción

De acuerdo con la Circular 3/2020, del 24 de julio sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (antes MAB), las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La finalidad del presente documento es la de ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de Barcino Property SOCIMI, S.A. para cumplir con las obligaciones que establece el Mercado en cuanto a la información sobre el sistema de control interno y la fiabilidad de la información pública en general.

Para ello, el documento describe en detalle la estructura organizativa de la Sociedad, así como todos los aspectos y elementos clave que configuran el entorno de control de la sociedad Gestora en relación a la preparación, revisión y validación de la información financiera relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

1.1 Sobre Barcino Property SOCIMI S.A.

Barcino Property SOCIMI, S.A. (en adelante la “**Sociedad**”) es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Barcelona, Avenida Diagonal, número 497, y con C.I.F. A-66461716.

Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación “Barcino Property, S.L.” con domicilio social en la calle Floridablanca, número 124 de Barcelona, por medio de escritura elevada a público el día 30 de enero de 2015 ante el Notario de Barcelona, D. Jesús Julián Fuentes Martínez, bajo el número 195 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 44655, Folio 206, Hoja B 462571, Inscripción 1ª.

El 25 de enero de 2016, el entonces socio único modificó el artículo 2 de los Estatutos Sociales de la Sociedad e incluyó los nuevos artículos, 4bis y 13, para su adaptación a los requisitos exigidos para la solicitud de acogimiento al régimen fiscal especial de SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), de aplicación a partir del 1 de enero de 2016, por medio de escritura elevada a público el día 27 de enero de 2016 ante el Notario de Barcelona, D. Jesús Julián Fuentes Martínez, bajo el número 162 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 44655, Folio 208, Hoja B 462571, Inscripción 4ª y fecha 10 de febrero de 2016.

Con fecha 25 de mayo de 2017, la junta general de socios acordó el cambio de domicilio social a la calle Ramon Turró, número 23, de Barcelona y la transformación de la Sociedad, de sociedad limitada a sociedad anónima, que se formalizó mediante escritura de fecha 29 de mayo de 2017 ante el Notario de Barcelona, D. Fernando Bautista Pérez, bajo el número 1.253 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tomo 45582, Folio 3, Hoja B 462571, Inscripción 9º.

El 25 de septiembre de 2017, la Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó el cambio de denominación social de la Sociedad a “Barcino Property SOCIMI, S.A.”, que se formalizó mediante escritura de fecha 27 de septiembre de 2017 ante el Notario de Barcelona, D. Fernando Bautista Pérez, bajo el número 2132 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tomo 45.907, Folio 172, Hoja 462.571, Inscripción 11 y fecha 6 de noviembre de 2017.

El 16 de diciembre de 2021, por haberse vendido la finca donde se hallaba el domicilio social, el Consejo de Administración acordó el traslado de dicho domicilio a la Avenida Diagonal, número 497, piso 5, de Barcelona, formalizándose mediante escritura de fecha 23 de diciembre de 2021 ante el Notario de Barcelona, D. Jesús Julián Fuentes Martínez, bajo el número 2.877 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tomo 47311, Folio 164, Hoja B 462571, Inscripción 23 y fecha 20 de enero 2022.

El objeto social de la Sociedad está indicado en el artículo 2º de sus estatutos sociales (en adelante los “Estatutos Sociales”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante la “Ley de SOCIMIs”), es el siguiente:

"ARTÍCULO 2º.-

La Sociedad tiene por objeto:

La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;

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

La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la “Ley de SOCIMIs”).

La tenencia de acciones o participaciones de Institución Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o norma que la sustituya en el futuro.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad, al encontrarse acogida al régimen fiscal especial de SOCIMI, podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas en su conjunto representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por los estatutos.

Las actividades integrantes del objeto social se realizarán por medio de los correspondientes profesionales, con título oficial, cuando sea preciso.”

1.2 Activos inmobiliarios de los que dispone la Sociedad

A fecha de elaboración del presente informe, la Sociedad cuenta con una cartera de (14) activos inmobiliarios:

- 1) Edificio 1 (Barcelona), adquirido el 12 de febrero de 2015.
- 2) Edificio 2 (L'Hospitalet de Llobregat), adquirido el 29 de mayo de 2015.
- 3) Edificio 3 (Barcelona), adquirido el 9 de marzo de 2016.
- 4) Edificio 4 (Barcelona), adquirido el 9 de marzo de 2016.
- 5) Edificio 5 (Barcelona), adquirido el 16 de junio de 2016.
- 6) Edificio 7 (Barcelona), adquirido el 20 de diciembre de 2016.
- 7) Edificio 8 (Barcelona), adquirido el 7 de septiembre de 2017.
- 8) Edificio 9 (Barcelona), adquirido el 28 de diciembre de 2017.
- 9) Edificio 10 (Barcelona), adquirido el 14 de mayo de 2018.
- 10) Edificio 11 (Barcelona), adquirido el 13 de septiembre de 2018.
- 11) Edificio 12 (Barcelona), adquirido el 13 de septiembre de 2018.
- 12) Edificio 13 (Barcelona), adquirido el 4 de octubre de 2018.
- 13) Edificio 14 (Barcelona), adquirido el 3 de diciembre de 2018.
- 14) Edificio 15 (Barcelona), adquirido el 12 de diciembre de 2019.

2 Definición de la estructura organizativa y del entorno de control

Estructura Organizativa

2.1 Órganos de Gobierno

Consejo de Administración de Barcino Property SOCIMI S.A.

El órgano de administración de la Sociedad está constituido por un Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la representación, dirección y administración de la Sociedad de acuerdo con la legalidad vigente y con lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado. Adicionalmente, el Consejo supervisará el cumplimiento de las condiciones recogidas en el contrato de gestión suscrito entre la Sociedad y Vistalegre Property Management, S.L. (en adelante la “**Gestora**”) y validará las cuentas anuales y estados financieros intermedios reportados por ésta. Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad, validará el cálculo de la retribución de la Gestora por sus servicios.

El Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto actualmente de tres (3) miembros:

D. Mateu Turró Calvet (Presidente)

D. Francesc Ventura Teixidor (Vocal)

D. Ralph Weichelt (Vocal)

Adicionalmente, D. Borja Ferrer Rivas desempeña el rol de Secretario no consejero del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración se reúne periódicamente, al menos de forma trimestral, si bien la operativa diaria del negocio es llevada por la Gestora.

Comité Asesor de Vistalegre Property Management, S.L.

Como se menciona anteriormente, la Sociedad ha externalizado la gestión de la cartera de activos y de la Sociedad en sí en la Gestora a través de la suscripción de un contrato de prestación de servicios y de gestión.

La Gestora dispone de un Comité Asesor el cual tiene la responsabilidad de analizar, aprobar o rechazar propuestas de inversión y desinversión, así como propuestas de obras de mejora (totales o parciales) en los activos inmobiliarios, en base a la relación beneficio/coste de las mismas.

Adicionalmente, el Comité revisará y aprobará el cálculo anual de la retribución de la sociedad Gestora por los servicios prestados a la Sociedad, así como los resultados remitidos periódicamente a la Sociedad y la información reportada al segmento BME Growth de BME MTF Equity (antes MAB).

Dirección General de Vistalegre Property Management, S.L.

La Dirección General de la Gestora tiene las siguientes funciones y responsabilidades: Revisión de las Cuentas Anuales, elaboración de la documentación a presentar al segmento BME Growth de BME MTF Equity (antes MAB), análisis y selección de potenciales inversiones, preparación de propuestas de desinversión ante la oportunidad de plusvalías relevantes, estrategia comercial para los distintos inmuebles, contratación y seguimiento de obras de rehabilitación, gestión de las cuentas bancarias, autorización de pagos, gestión diaria y mantenimiento de las propiedades y firma de contratos en nombre de la Sociedad.

Adicionalmente, la Dirección General de la Gestora, junto con la Dirección Financiera es responsable de la existencia y mantenimiento del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF), así como de su implantación y supervisión.

2.2 El contrato de gestión suscrito con Vistalegre Property Management, S.L.

En el contrato de gestión suscrito con fecha 31 de octubre de 2017 entre la Sociedad y la Gestora se especifica que esta última prestará los servicios de asesoramiento, gestión de activos y representación por cuenta de la Sociedad.

A continuación, se detallan los servicios y funciones de gestión que presta la Gestora:

- 1) La búsqueda, identificación y selección de oportunidades de inversión que cumplan con los requisitos previstos en el Contrato de Gestión; análisis y estructuración de operaciones, negociación y ejecución de las inversiones.
- 2) La supervisión y coordinación de los procesos de inversión, incluyendo la fase de due diligence.
- 3) La formalización de contratos de financiación, cumpliendo con la política de inversiones y endeudamiento prevista en el Contrato de Gestión.
- 4) La representación de la Sociedad frente a las correspondientes contrapartes en los procesos de inversión.
- 5) La ejecución de los proyectos de inversión y desinversión de la Sociedad.
- 6) La liquidación de las inversiones y ejecución de las operaciones propias de la liquidación de la Sociedad y, en su caso, de las sociedades participadas.
- 7) La coordinación y contratación de servicios jurídicos, fiscales, contables, valoración y auditoría en relación con la gestión de la Sociedad y sus activos, incluyendo a tales efectos la facultad de contratar profesionales externos en nombre y por cuenta de la Sociedad.

Finalmente, la Gestora realiza, entre otras, la llevanza de la contabilidad y la preparación de los Estados Financieros sujetos a auditoría.

El Consejo de Administración de la Sociedad será el que finalmente apruebe dicha información.

2.3 Sobre Vistalegre Property Management, S.L.

A la firma del contrato de gestión, la sociedad Gestora, confirma que:

- Estaba constituida como una sociedad de responsabilidad limitada incorporada y existiendo bajo la legislación de España y debidamente registrada en el registro comercial aplicable, y con plena capacidad para cumplir con el acuerdo de gestión.
- Poseía la capacidad profesional, conocimiento, experiencia y expertise suficientes para prestar los servicios recogidos en el acuerdo de gestión, subcontratando a su vez parcialmente algunos servicios a asesores externos (servicios de asesoramiento legal, servicios de arquitectura y acondicionamiento, entre otros.)
- Cumplía con sus obligaciones de pago y no se encontraba en situación de insolvencia.
- No había incurrido en ninguna causa legal de reducción de capital.

El Consejo de Administración de Barcino Property SOCIMI S.A. velará para que estas condiciones se mantengan mientras dure el contrato de gestión. Esta supervisión forma parte del entorno de control de la Sociedad.

2.4 Entorno de control de la Sociedad

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por el equipo directivo de la Gestora.

Para la implantación del sistema de control interno de la información financiera, y con la finalidad de garantizar un adecuado entorno de control, la Sociedad y la Gestora disponen de las siguientes herramientas:

- 1) Manual del SCIIF de Vistalegre Property Management, S.L.: La Gestora dispone de un Manual del SCIIF, que tiene por objeto definir el Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF), mediante la correcta transmisión de los criterios de actuación aplicables y de los sistemas de información empleados en tales procesos por el personal involucrado en el proceso de elaboración, revisión y validación de la información financiera así como cualquier otra información pública presentada al mercado.

A su vez, el Manual del SCIIF ha sido diseñado en base al marco de referencia COSO (Comité of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) que incluye un conjunto de principios generales y buenas prácticas de control interno y en el cual se basa el Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF).

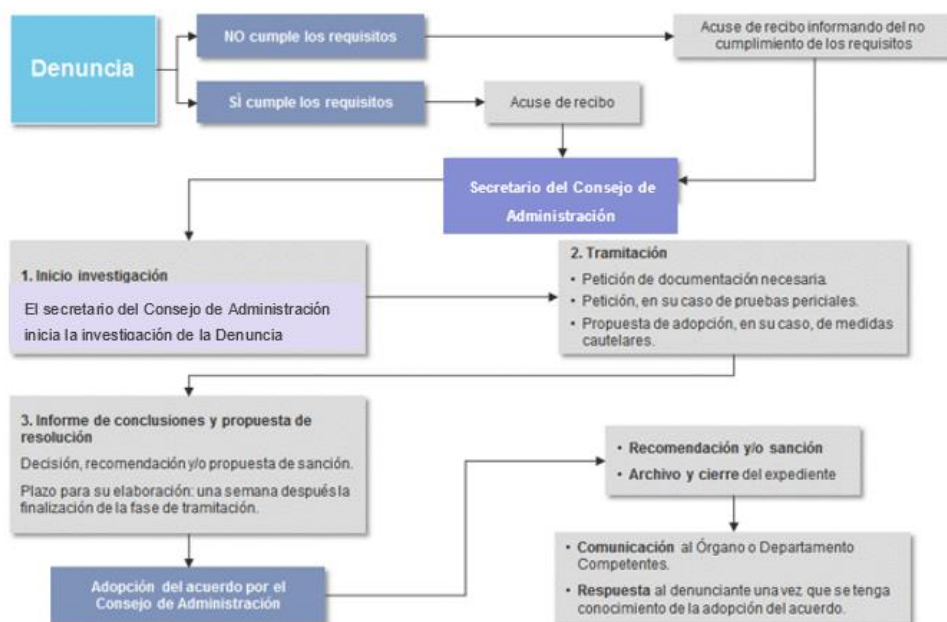
El modelo de control interno sobre la información financiera se encuentra, por lo tanto, articulado en un proceso integrado a través de los cinco componentes de COSO. Estos cinco componentes se definen de la manera siguiente:

- i. Entorno de control
- ii. Evaluación de riesgos
- iii. Actividades de control
- iv. Información y comunicación
- v. Supervisión del funcionamiento del sistema

- 2) Reglamento Interno de Conducta de Barcino Property SOCIMI, S.A.: La Sociedad ha aprobado un reglamento interno de conducta (el "Reglamento Interno de Conducta"), en el que se establecen los principios y normas básicas que han de regir el comportamiento de todas las personas físicas y jurídicas que actúen en nombre de la sociedad, así como de las entidades de servicio colaboradoras en las que la Sociedad o la Gestora hayan externalizado algún servicio o que tengan una relación contractual, comercial o profesional con la Sociedad o la Gestora. Dicho documento establece adicionalmente los "Principios generales de actuación en el mercado de valores que recogen los principios y las normas básicas que se han de seguir en el mercado de valores.

- 3) Canal de Denuncias de Barcino Property SOCIMI, S.A.: Para el mantenimiento de un mayor control sobre el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta, la Sociedad dispone de un Canal de Denuncias mediante el cual cualquier persona que mantenga una relación con la Sociedad o con la Gestora, puede denunciar, de manera confidencial, los incumplimientos del Reglamento Interno de Conducta, así como otros comportamientos poco éticos o contrarios a la legalidad vigente o a las normas de la Sociedad.

El siguiente diagrama resume el procedimiento del Canal de Denuncias.



- 4) Manual de políticas contables de Barcino Property SOCIMI, S.A.: La Sociedad dispone de un Manual de políticas contables. Dicho manual establece los principios contables generales, las normas de valoración y las políticas contables más relevantes a seguir por la Gestora en la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad, conforme al Plan General de Contabilidad (en adelante “PGC”) aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- 5) Manual de supervisión de actividades subcontratadas de Vistalegre Property Management, S.L.: La Gestora dispone de un manual de supervisión de actividades subcontratadas el cual tiene por objeto facilitar directrices de actuación para la toma de acuerdos y control con terceros y proveedores, con la finalidad de disponer de los mecanismos adecuados para el control de los riesgos asociados a la subcontratación de determinadas actividades, en base al principio de proporcionalidad y eficiencia integral.

A continuación, se detallan los procesos clave en la gestión de las actividades subcontratadas y sus requisitos mínimos



- 6) Capacidades, formación y evaluación del personal: Tanto la Sociedad como la Gestora disponen de un equipo de trabajo cualificado que cuenta con las capacidades y competencias necesarias para el desempeño de sus funciones.

Todos los órganos de gobierno y personal de la Sociedad y la Gestora con implicación en el SCIIF, indistintamente de sus perfiles, cumplen con las siguientes características:

- i. Formación universitaria y postgrado

Adicionalmente y en función del perfil, también poseen:

- ii. Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (análisis de inversiones, contable y financiera, legal y técnica).
- iii. Experiencia en finanzas.

2.5 Identificación y evaluación de riesgos

La Sociedad y la Gestora tienen en consideración los diversos riesgos inherentes a la actividad de la preparación, revisión y validación de la información.

Tal y como se menciona en el punto 2.4, el SCIIF, y en concreto el proceso de identificación y evaluación de riesgos de Barcino Property SOCIMI, S.A., se basan en la metodología establecida por el marco de referencia internacional (COSO).

Siguiendo dicha metodología, la Gestora ha determinado el alcance del SCIIF, a nivel de las cuentas y los procesos contables, en base a la evaluación de factores de riesgos cuantitativos y cualitativos que puedan tener un mayor impacto sobre la integridad y la exactitud de la información financiera. Para ello, se ha realizado un análisis pormenorizado de Barcino Property SOCIMI, S.A. en el que se ha tratado de identificar todos los riesgos que, en base a su actividad, podrían tener un impacto relevante en la Sociedad.

Adicionalmente, se han considerado como relevantes, en la evaluación de riesgos, aquellos procesos para los que el segmento BME Growth de BME MTF Equity (antes MAB) exige de las entidades cotizadas un pronunciamiento explícito respecto a su grado de desarrollo.

Tras dicho análisis, los indicadores contables y los procesos que se han definido como relevantes en la evaluación de riesgos son los siguientes:

- Ingresos
- Inversiones inmobiliarias
- Tesorería
- Cierre contable y reporting (interno y externo)

Estos indicadores y procesos se explican en los siguientes documentos:

- Matrices de Riesgos y controles: En las matrices de riesgos se identifican aquellos riesgos que potencialmente podrían impactar en cada indicador y proceso analizado y se identifican los controles existentes a lo largo del proceso para mitigar la manifestación de dichos riesgos.
- Flujogramas y narrativas: En los flujogramas se describen las actividades realizadas por los distintos órganos, posiciones y departamentos a lo largo de cada proceso y se muestra, de manera visual, el flujo de cada proceso. Adicionalmente se indican los puntos de cada proceso en los que podría manifestarse cada uno de los riesgos inherentes identificados en el proceso, así como las actividades de control que llevan a cabo la Sociedad y la Gestora para alertar sobre la manifestación de dichos riesgos y poder tomar las medidas oportunas.

En el manual del SCIIF se establece que el modelo del SCIIF se revisará con periodicidad anual y los controles serán examinados para verificar su adecuado diseño, implantación y eficacia operativa.

Adicionalmente, el alcance del SCIIF se revisará en cualquier momento en caso de que se de alguna de las siguientes circunstancias:

- Cambios en la Sociedad que deriven en nuevos procesos significativos que puedan tener que ser añadidos al alcance del SCIIF.
- Cambios en los procesos o en la normativa vigente que puedan implicar una actualización de los procesos actualmente dentro del alcance del SCIIF.

3. Información financiera: elaboración, revisión, autorización

Toda información que deba ser remitida al mercado deberá seguir el siguiente flujo:

- El Asesor Registrado redacta el detalle de la información financiera que debe incluir la documentación para que ésta sea remitida al mercado.
- La Dirección General de la Gestora, con el asesoramiento del Asesor Registrado, elabora toda la documentación a remitir al mercado.
- El Comité Asesor de la Gestora supervisa la elaboración de la documentación.
- El Consejo de Administración de la Sociedad supervisa y valida la versión final del report, aprueba su comunicación y designa al responsable de su comunicación al mercado, así como la forma en la que debe realizarse dicha comunicación.
- El portavoz autorizado (el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad o la persona en la que éste delega la comunicación) remite la información al mercado.

3.1 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos.

Tanto la Sociedad como la Gestora en el proceso de preparación, revisión y aprobación de la información financiera remitida al mercado se rigen por los principios, reglas, criterios de valoración y políticas contables recogidas en el Manual de Políticas contables de la Sociedad, además de respetar escrupulosamente la normativa contable de acuerdo con el Plan General Contable Español.

3.2 Sistemas de información

Toda la información contable y financiera previa al cierre contable es generada directamente por el ERP. Esta información es revisada por la Dirección Financiera de la Gestora, lo que permite garantizar la homogeneidad, integridad y exactitud de la información.

El acceso a los distintos equipos y sistemas de la Gestora se encuentra protegido por contraseñas de seguridad. Adicionalmente, la Gestora tomará todas las medidas de seguridad necesarias para garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

4. Supervisión del Sistema de Control Interno y funciones de la Comisión de Auditoría en caso de existir:

Como consecuencia de la reducida dimensión de la Sociedad y de la Gestora, y al no ser la Sociedad considerada como Entidad de Interés Público a los efectos de lo establecido en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, en virtud del artículo 15 del Reglamento que desarrolla la Ley de Auditoría de Cuentas, no será necesario que la Sociedad cuente con una Comisión de Auditoría.

No obstante, tal como se ha comentado anteriormente y se establece en el manual del SCIIF, el modelo del SCIIF se revisará con periodicidad anual y los controles serán testeados para verificar su adecuado diseño, implantación y eficacia operativa. El equipo directivo de la Gestora realizará dicho proceso de revisión anual directamente o a través de quien delegue su ejecución.

La revisión anual tiene como objetivo garantizar que los controles del SCIIF están vigentes, son eficientes y suficientes, es decir que:

- Existe una adecuada segregación de funciones en los procesos dentro del alcance del SCIIF;
- Los controles existen y funcionan de la misma forma a como están documentados en las Matrices de Riesgos y Controles (MRC);
- Los controles mitigan adecuadamente los riesgos a los cuales se encuentran asociados;
- Los controles clave han operado de manera efectiva durante el periodo objeto de análisis;
- Los datos e informes utilizados en la ejecución de los mismos son completos y precisos; y
- Las evidencias del control se adecúan a las actividades de control descritas en las Matrices de Riesgos y Controles.

El equipo directivo de la Gestora revisará, analizará y comentará anualmente la información financiera y del SCIIF con el Asesor Registrado y con sus auditores de cuentas externos, a fin de asegurar la adecuación del SCIIF y el correcto funcionamiento del mismo a lo largo del ejercicio.

Asimismo, el equipo directivo de la Gestora realizará las siguientes tareas:

- Revisar y evaluar el Modelo del SCIIF, de acuerdo con los principios básicos aprobados por el Comité Asesor de Vistalegre Property Management, S.L. introduciendo modificaciones o actualizaciones del mismo, en cuanto a su alcance y los correspondientes procesos significativos (Narrativa, Flujogramas y MRC).
- Analizar y sacar conclusiones sobre el cumplimiento y efectividad resultantes de la revisión anual realizada.
- Incluir en la planificación de revisión del SCIIF aquellos procesos que deban ser revisados durante el ejercicio.

Una vez que la evaluación y supervisión de los controles hayan sido finalizadas, se deberán documentar los resultados obtenidos.

Los tres tipos de conclusiones a las que se podrá llegar como consecuencia de los procesos de Evaluación y de Supervisión son los siguientes:

- Efectivo: El control se encuentra correctamente diseñado, implementado y ha operado eficazmente durante el ejercicio.
- Inefectivo: El control no se encuentra correctamente diseñado o bien no ha sido correctamente implementado o no ha operado eficazmente a lo largo del ejercicio.
- No aplica: La actividad a la que se ha asociado el control no se ha llevado a cabo durante el ejercicio.

5. Otros asesores o expertos independientes:

La Sociedad cuenta con los siguientes expertos independientes para la revisión y validación de la información financiera:

- Auditor de cuentas externo: Las cuentas anuales de la Sociedad son revisadas por un experto independiente.
- Asesores legales: La Sociedad cuenta con el asesoramiento especializado por parte de expertos independientes, en materia fiscal, laboral, mercantil e inmobiliaria, entre otros, para llevar a cabo la gestión diaria de la Sociedad, así como operaciones de compraventa.

Adicionalmente, para el diseño e implementación del SCIIF, la Gestora ha contado con el asesoramiento de un experto independiente, garantizando de este modo la adecuación del sistema de control interno a la estructura de la Sociedad y de la Gestora, así como el cumplimiento con la normativa del segmento BME Growth de BME MTF Equity (antes MAB).

6. Conclusión

La Sociedad y la Gestora disponen de una estructura organizativa y de un adecuado sistema de control interno de la información financiera que permite cumplir con los diversos requisitos impuestos por el segmento BME Growth de BME MTF Equity (antes MAB) a través de las distintas circulares emitidas por el Organismo.