Madrid, 26 de abril de 2022

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. (la Sociedad) en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre Abuso de mercado y en el artículo 227 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 de BME MTF Equity, pone en su conocimiento la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

1. Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

2. Cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 e informe de gestión.

3. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

Asimismo, se informa de que la Sociedad ha revisado y actualizado el informe de la estructura organizativa y el sistema de control interno.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.serrano61socimi.com).

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

Rafael Canales Abaitua,
Presidente del Consejo de Administración

Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2021 e
informe de gestión, junto con el
informe de auditoría independiente

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel: +34 915 14 50 00
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento

Llamamos la atención sobre la nota 2.f de la memoria que indica que la Sociedad tiene el riesgo de no poder garantizar plenamente su capacidad para hacer frente a sus obligaciones financieras en los próximos doce meses, motivo por el que se encuentra en negociación con el acreedor financiero actual al objeto de refinanciar la deuda financiera que mantiene, así como con otras entidades que pudieran proporcionar fuentes alternativas de financiación. Estos hechos que se describen en la referida nota 2.f indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Además de la cuestión descrita en la sección *Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento*, hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por las Leyes 16/2012, de 27 de diciembre y 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los análisis realizados por la dirección de la Sociedad sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte y hemos revisado la razonabilidad de la información obtenida, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Adicionalmente hemos revisado que la memoria del ejercicio 2021 contiene los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El epígrafe Inversiones inmobiliarias del balance recoge la valoración del centro comercial que gestiona la sociedad como activo de patrimonio en renta, el cual se valora a su coste de adquisición, minorado por las dotaciones de amortización y los deterioros necesarios en caso de que su importe recuperable fuera inferior. Para determinar el valor razonable de su activo inmobiliario, la Sociedad periódicamente utiliza a terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar dicho valor. Estos expertos, tienen experiencia sustancial en el mercado en el que opera la Sociedad y utilizan metodologías y estándares de valoración de mercado.

El método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones con un grado de incertidumbre significativa sobre:

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

Adicionalmente, pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas, podrían dar lugar a variaciones significativas en la valoración del activo.

En este sentido, la valoración de las Inversiones inmobiliarias representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoria.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Hemos obtenido el informe de valoración de los expertos contratados por la Sociedad para la valoración del inmueble, evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la Sociedad,
- realizado una revisión de la valoración, evaluando, conjuntamente con nuestros expertos internos, los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios, teniendo en cuenta el contexto económico actual. Al realizar dicha revisión, hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares al activo inmobiliario de la Sociedad.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la nota 6 de la memoria.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en las dos páginas siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Daniel Carrasco Pérez
Inscrito en el R.O.A.C. nº 17.491

21 de abril de 2022

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA
PARA INCORPORAR AL PROTOCOLO
DELOITTE, S.L.
2022 Núm. 01/22/10246
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

Serrano 61 SOCIMI

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

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

Serrano 61 SOCIMI

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2021	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE		**85.706.230**	**86.623.962**
Inmovilizado material	5	**98.566**	**149.740**
Inversiones inmobiliarias	6	**84.670.025**	**86.043.570**
Inversiones financieras a largo plazo	7,8	**490.081**	**430.652**
Otros activos financieros		490.081	430.652
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a largo plazo	7,9	**447.558**	**-**
ACTIVO CORRIENTE		**2.926.430**	**3.740.551**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	**503.008**	**1.055.733**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7, 9	476.155	1.021.942
Otros créditos con las administraciones públicas	15	-	7.832
Deudores varios	7	26.853	25.959
Periodificaciones		**74.222**	**89.195**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	**2.349.200**	**2.595.623**
TOTAL ACTIVO		**88.632.660**	**90.364.513**

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2021.

Serrano 61 SOCIMI

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2021	31/12/2020
PATRIMONIO NETO		**50.094.439**	**52.042.726**
FONDOS PROPIOS		**50.094.439**	**52.042.726**
Capital	11	**5.000.014**	**5.000.014**
Capital escriturado		5.000.014	5.000.014
Prima de emisión	11	**50.584.135**	**50.584.135**
Resultados negativos de ejercicios anteriores	11	**(3.471.533)**	**(1.124.331)**
Reservas	11	**218.176**	**218.428**
Reserva Legal		265.079	265.079
Otras reservas		(46.903)	(46.651)
Acciones Propias	11	**(298.745)**	**(288.318)**
Resultado del ejercicio	12	**(1.937.608)**	**(2.347.202)**
PASIVO NO CORRIENTE		**35.112.492**	**37.697.751**
Deudas a largo plazo	7,13	**35.112.492**	**37.697.751**
Deudas con entidades de crédito		34.606.791	37.162.844
Otras (fianzas y depósitos, efectos a pagar, etc.)		505.701	534.907
PASIVO CORRIENTE		**3.425.725**	**624.036**
Deudas a corto plazo	7,13	**2.868.710**	**212.147**
Deudas con entidades de crédito		2.649.118	84.208
Acreedores por arrendamiento financiero		-	2.555
Otros Pasivos Financieros		219.592	125.384
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13	**514.317**	**388.480**
Proveedores	7,13	455.519	380.965
Acreedores varios	7	4.069	5.017
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	54.729	2.498
Periodificaciones a corto plazo	14	**42.702**	**23.409**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**88.632.660**	**90.364.513**

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2021.

Serrano 61 SOCIMI

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	2021	2020
Importe neto de la cifra de negocios	16	**3.252.803**	**2.595.096**
Prestaciones de servicios		3.252.803	2.595.096
Otros ingresos de explotación	16	**598.178**	**715.246**
Gastos de personal	16	**(40.936)**	**(40.930)**
Sueldos, salarios y asimilados		(31.000)	(31.000)
Cargas sociales		(9.936)	(9.930)
Otros gastos de explotación	16	**(3.521.787)**	**(3.586.131)**
Servicios exteriores		(2.800.850)	(2.718.826)
Tributos		(731.144)	(770.688)
Otros gastos de gestión corriente		10.207	(96.617)
Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias	5,6	**(1.477.062)**	**(1.279.288)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(1.188.804)**	**(1.596.007)**
Ingresos financieros	17	2.244	
Gastos financieros	17	(751.048)	(751.195)
RESULTADO FINANCIERO	17	**(748.804)**	**(751.195)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(1.937.608)**	**(2.347.202)**
Impuesto sobre beneficios	15	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(1.937.608)**	**(2.347.202)**

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021.

Serrano 61 SOCIMI

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Expresado en Euros)

	2021	2020
Resultado del ejercicio	**(1.937.608)**	**(2.347.202)**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**(1.937.608)**	**(2.347.202)**

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos al ejercicio 2021.

Serrano 61 SOCIMI

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresado en Euros)

	Capital Nota 11	Reservas Nota 11	Prima de Emisión Nota 11	Resultados negativos de ejercicios anteriores Nota 11	Acciones en patrimonio propias Nota 11	Resultado del ejercicio Nota 12	TOTAL
Saldo final 31.12.2019	**5.000.014**	**131.739**	**50.584.135**	**(1.204.530)**	**(288.318)**	**866.890**	**55.089.930**
Operaciones con socios o propietarios							
- Reparto del resultado	-	86.689	-	80.199	-	(166.888)	-
- Distribución de Dividendos	-	-	-	-	-	(700.002)	(700.002)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(2.347.202)	(2.347.202)
Saldo final 31.12.2020	**5.000.014**	**218.428**	**50.584.135**	**(1.124.331)**	**(288.318)**	**(2.347.202)**	**52.042.726**
Operaciones con socios o propietarios							
- Reparto del resultado	-	-	-	(2.347.202)	-	2.347.202	-
Operaciones con acciones propias (Nota 13)	-	(252)	-		(10.427)	-	(10.679)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.937.608)	(1.937.608)
Saldo final 31.12.2021	**5.000.014**	**218.176**	**50.584.135**	**(3.471.533)**	**(298.745)**	**(1.937.608)**	**50.094.439**

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

Serrano 61 SOCIMI

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en Euros)

	Notas	2021	2020
Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	12	(1.937.608)	(2.347.202)
Ajustes del resultado:			
- Amortización de inversiones inmobiliarias y del inmovilizado material	5 y 6	1.477.062	1.279.288
- Variación de provisiones		(10.207)	-
- Ingresos financieros	17	(2.244)	-
- Gastos financieros	17	751.048	751.195
Cambios en el capital circulante:			
- Deudores y otras cuentas a cobrar	7 y 9	115.374	(620.310)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	7 y 13	125.837	(310.345)
- Otros activos y pasivos corrientes	13 y 14	128.474	(127.905)
- Otros activos y pasivos no corrientes		(88.635)	105.018
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
- Cobro de intereses	17	2.244	-
- Pagos de intereses	17	(668.511)	(666.555)
- Otros cobros (pagos)		(73.932)	
Flujos de efectivo de actividades de explotación		**(181.009)**	**(1.936.816)**
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Pagos por inversiones:			
- Inversiones inmobiliarias	6	(52.343)	(1.573.726)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		**(52.343)**	**(1.573.726)**
Flujos de efectivo de actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
- Amortización: Deudas con entidades de crédito	7 y 13	(2.555)	(64.785)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
- Pago de Dividendos	11	-	(700.002)
- Operaciones con acciones propias	11	(10.427)	-
Flujos de efectivo de actividades de financiación		**(13.071)**	**(764.787)**
Variación neta de efectivo o equivalentes		**(246.423)**	**(4.275.329)**
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		**2.595.623**	**6.870.952**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**2.349.200**	**2.595.623**

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

Serrano 61 SOCIMI

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en Euros)

1. Información general

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. (en adelante la "**Sociedad**") es una sociedad española con CIF número A-87311361, constituida inicialmente con forma de "sociedad limitada", por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 11 de junio de 2015 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.602, Folio 167, Sección 8, inscripción nº 1 y Hoja M604818. Actualmente la Sociedad tiene su domicilio social en la calle Serrano 61, 28006 Madrid y su objeto social es el siguiente:

(i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
(ii) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
(iii) 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 SOCIMIs.
(iv) 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.
(v) Otras actividades accesorias a las anteriores, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de SOCIMIs.

Régimen regulatorio

La Sociedad está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad comunicó con fecha 3 de octubre de 2017 el acogimiento al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. La Sociedad cotiza en el BME Growth de BME MFT Equity desde el 6 de abril de 2018. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se hayan realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

(b) Al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Compañía de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.

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

(d) Obligación de distribución del resultado, la Sociedad deberá distribuir como dividendos los beneficios generados en cada ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles, de la siguiente forma:

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

b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 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.

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

La disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del régimen fiscal de las SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha donde se opta por tal régimen.

El incumplimiento de tal condición supondría que la SOCIMI pasara 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 SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

En opinión de los Administradores de la Sociedad durante el ejercicio 2021 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, se han cumplido los requisitos en tiempo y forma durante el ejercicio 2021 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

La moneda de presentación y funcional de la Sociedad es el euro.

2. Bases de presentación

a) Marco normativo de información financiera e Imagen fiel

Estas cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad, y se han formulado por su Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio reformado conforme a la ley 10/2007 de 4 de julio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021, y sus adaptaciones sectoriales.
- 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.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar, modificada en sus artículos 6 y 11, mediante la publicación de la Ley 11/2021, de 9 de julio.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha 17 de mayo de 2021. Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

La Sociedad ha realizado un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante las modificaciones del pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021 y de su impacto en las presentes cuentas anuales al 31 de diciembre de 2021. Debido al negocio y a la actividad que lleva a cabo la Sociedad, no se han detectado impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas explicativas, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa.

Las cifras contenidas en estas cuentas anuales se muestran en euros, salvo mención expresa.

b) Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios para mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

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

La preparación de las cuentas anuales requiere que la Sociedad realice estimaciones e hipótesis, en relación con el futuro, que pueden afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados. Las estimaciones e hipótesis se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales.

Se detallan a continuación las principales estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad:

Deterioro de activos financieros

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como con las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad (ver Nota 7).

Valoración de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad encargan anualmente a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

Arrendamientos

La Sociedad tiene suscritos contratos de arrendamiento en los que se fija un período de duración mínima con determinados períodos de extensión. En la mayor parte de los casos, existen opciones de ruptura de los contratos por parte de los arrendatarios, y la decisión unilateral de extensión de los mismos depende finalmente del arrendatario. En los casos en los que la Sociedad tiene un derecho incondicional de rescisión del contrato tras un período mínimo estipulado, de cara a la valoración de ciertos pasivos financieros (en concreto, respecto a fianzas por arrendamiento con interés explícito), la cual depende de la duración de los mismos, los Administradores de la Sociedad estiman que dichos contratos van a llegar a su término contractual. En todo caso los Administradores de la Sociedad proceden a reestimar la situación y duración de los contratos de arrendamiento en cada cierre.

La Sociedad obtiene rentas por el arrendamiento del inmueble. Los ingresos derivados de los arrendamientos se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

La Sociedad estima el incentivo concedido al arrendatario en base a la estimación de que el contrato de arrendamiento llegará a su vencimiento mínimo en el que hay fijada una renta establecida en contrato, y por tanto calcula los mismos atendiendo a dicho período de tiempo, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0% ver Nota 3.8. Los Administradores realizarán una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la presente memoria.

e) Comparación de la información

Los administradores de la Sociedad presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de resultados, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, las correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

f) Principio de empresa en funcionamiento

Al considerar los Administradores que la obligación de mantenimiento de un Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD) superior a 1,1x no se cumpliría tanto en el ejercicio 2020 como en el 2021; obligación contractual que es causa de vencimiento anticipado de la deuda suscrita con Caixabank, llevaron a cabo negociaciones con CaixaBank para la obtención de una dispensa sobre el cumplimiento del citado ratio, relativo a la prelación que existe entre la caja generada anualmente y el servicio de la deuda, para los ejercicios 2020 y 2021. Dicha dispensa fue obtenida durante el mes de noviembre de 2020 y ha eximido a la Sociedad de tener que amortizar anticipadamente el préstamo por dichas circunstancias.

Adicionalmente a lo anterior, en fecha 3 de febrero de 2021, se ha firmado una modificación no extintiva del contrato de préstamo, en la que se ha obtenido una moratoria de 15 meses de amortización de principal.

Sobre la base de la evaluación que han hecho los administradores de los flujos de caja que generarán las operaciones en los próximos doce meses, y pudiéndose generar tensiones de tesorería por el calendario de amortización que en la actualidad se encuentra vigente con el banco financiador, ante el riesgo de no poder garantizar plenamente la capacidad de la Sociedad para hacer frente a las obligaciones financieras en los próximos doce meses, se ha planteado la búsqueda de vías de financiación alternativas que reemplazarían dicha financiación. En la actualidad se está en conversaciones con varias entidades financieras para la refinanciación de la deuda y la estimación de los administradores es que se obtenga una financiación alternativa a la actual en el corto plazo.

Consecuentemente, tomando como base la obtención de los acuerdos con la entidad financiera comentados anteriormente, las negociaciones en curso con la entidad financiadora actual, otras fuentes alternativas de financiación y la evolución positiva que se estima que tendrán los flujos de caja de la Sociedad en los próximos doce meses, los Administradores han elaborado las presentes cuentas anuales bajo el principio de gestión continuada al estimar que la Sociedad continuará desarrollando su actividad con normalidad y dispondrá de liquidez suficiente para afrontar sus obligaciones.

g) Cambios en criterios contables

Con fecha 12 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021 por el que se modifica el Plan General Contable de aplicación a la Sociedad. Las principales modificaciones se refieren a las normas de valoración de instrumentos financieros.

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

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

El siguiente cuadro recoge una conciliación a 1 de enero de 2021 para cada clase de activos y pasivos financieros entre la categoría de valoración inicial con el correspondiente importe en libros determinado de acuerdo con la anterior normativa y la nueva categoría de valoración con su importe en libros determinado de acuerdo con los nuevos criterios.

	Euros				
		Clasificación según nuevos criterios a 31/12/2020			
Carteras de Activos Financieros	*Valor en libros Estados Financieros 31/12/2020*	*Coste amortizado*	*VR con cambios en PN*	*VR con cambios en PL*	*Coste*
Préstamos y partidas a cobrar	***1.325.420***	***1.325.420***	**-**	**-**	**-**
-Créditos comerciales	*894.768*	*894.768*			
-Otros activos financieros- fianzas	*430.652*	*430.652*	-	-	-
Total clasificación y valoración s/ EF 31/12/2020	***1.325.420***				

Total clasificación s/ nuevos criterios 31/12/2020	***1.325.420***	**-**	**-**	**-**
Ajustes de valoración registrados en Patrimonio por nuevos criterios al 1.1.21	**-**	**-**	**-**	**-**
Saldos iniciales según nueva clasificación y valoración al 1.1.21	***1.325.420***	**-**	**-**	**-**

Carteras de Pasivos Financieros	Euros				
		Clasificación según nuevos criterios a 31/12/2020			
	Valor en libros Estados Financieros 31/12/2020	Coste amortizado	VR con cambios en PN	VR con cambios en PL	Coste
Débitos y partidas a pagar a largo y corto plazo	***38.295.880***	***38.295.880***	-	-	-
-Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	*385.982*	*385.982*	-	-	-
-Arrendamientos financieros	*2.555*	*2.555*			
-Deudas con entidades de crédito	*37.247.052*	*37.247.052*			
-Otros pasivos financieros - fianzas	*660.291*	*660.291*			
Total clasificación y valoración s/ EF 31/12/2020	***38.295.880***				

Total clasificación s/ nuevos criterios 31/12/2020	***38.295.880***	-	-	-
Ajustes de valoración registrados en Patrimonio por nuevos criterios al 1.1.21	-	-	-	-
Saldos iniciales según nueva clasificación y valoración al 1.1.21	***38.295.880***	-	-	-

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

Por su parte, el Real Decreto-Ley 1/2021 ha supuesto la modificación de la norma de registro y valoración para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios. En la Nota 3.10 se detallan los criterios de registro y valoración aplicados por la Sociedad.

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

3. Criterios contables

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

3.1 Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas, si las hubiera.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes y figuran como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula usando el método lineal en base a las vidas útiles estimadas y el valor residual de los activos.

Las vidas útiles estimadas de las distintas categorías de activos son las siguientes:

	Años
Equipos para el proceso de información	4

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones o instalaciones que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y que no están siendo ocupadas por la Sociedad.

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

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

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

Los gastos de mantenimiento o reparación de las inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en 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.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Las vidas útiles estimadas de las distintos componentes identificados bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias son las siguientes:

	Vida Útil (Años)
Obra civil (*)	50
Fachadas y cubiertas (*)	30
Instalaciones generales	20
Otras instalaciones	15
Indemnizaciones y obras de acondicionamiento de locales	Duración de los contratos con inquilinos

(*) Estos elementos se encuentran registrados en el movimiento de inversiones inmobiliarias (Nota 6) bajo el capítulo de "Construcciones."

Las aportaciones a los trabajos realizados para las obras de los inquilinos, que se encuentran bajo el capítulo de "Construcciones", se amortizan en base a la duración de los contratos de arrendamiento.

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

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de que la inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso se estiman los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en la Nota 3.3. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de la inversión inmobiliaria deteriorada, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

3.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

La Sociedad no mantiene en su balance activos intangibles con vida útil indefinida.

Al cierre de cada ejercicio la Sociedad revisa los activos sujetos a amortización para verificar si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo independientes, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen los activos valorados.

Los activos no financieros, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida. Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

3.4 Activos financieros

La Sociedad clasifica los activos financieros conforme al cambio introducido en el Plan General Contable, ocurrido el pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021.

La Sociedad clasifica como activos financieros a coste amortizado las fianzas y cuentas a cobrar.

Préstamos y partidas a cobrar

Clasificación

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

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y

ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

Deterioro

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o inferior y que no estén sujetos a cambios de valor significativos. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente. Ni a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene descubiertos bancarios.

En el estado de flujos de efectivo, el cual ha sido elaborado utilizando el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones:

- Flujos de efectivo: entrada o salida de dinero en efectivo y equivalentes de efectivo.
- Actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades ordinarias de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- 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.

3.6 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias representadas por anotaciones en cuenta.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.7 Pasivos financieros

La Sociedad clasifica los pasivos financieros conforme al cambio introducido en el Plan General Contable, ocurrido el pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021.

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican como pasivos financieros a coste amortizado.

Débitos y partidas a pagar

Son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o créditos recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contrapestración recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

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

3.8 Impuestos corrientes y diferidos

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

El impuesto corriente es la cantidad que 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.

Respecto a lo señalado en los párrafos anteriores y en relación a lo que se explicita posteriormente, se debe comentar que la contabilización de los impuestos diferidos, tanto de activo y de pasivo, se reevalúa considerando que la Sociedad está acogida al régimen SOCIMI, por lo que únicamente se registran aquellos activos por impuestos que se esperan utilizar o aquellos pasivos por impuesto que se esperan liquidar como consecuencia del no cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación que regulan este tipo de sociedades.

Con fecha 3 de octubre de 2017 la Sociedad comunicó el acogimiento al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con fecha efectiva del 1 de enero de 2018.

La entidad estará, únicamente sometida a un gravamen especial en caso de que se dieran alguna de las dos siguientes circunstancias:

- 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 socios, estén exentos o tributen a un tipo efectivo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

- Del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de efectiva distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

3.9 Provisiones y pasivos contingentes

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

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de estos en la memoria en el caso de existir.

Los Administradores no estiman que vayan a surgir obligaciones adicionales a las ya registradas a 31 de diciembre de 2021 conforme a la mejor estimación de sus asesores legales u obligaciones contractuales.

3.10 Reconocimiento de ingresos

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

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de la inversión inmobiliaria se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos de la Sociedad son reconocidos de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

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

3.11 Transacciones en moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en Euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones.

Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados.

3.12 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. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad tiene contratados los arrendamientos financieros detallados en la Nota 5 siguiente.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan, durante la duración de los contratos y atendiendo a un método lineal.

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

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

3.13 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación.

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

3.14 Fianzas

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado (debida, por ejemplo, a que la fianza es a largo plazo y no está remunerada) se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. En el caso de fianzas remuneradas recibidas por arrendamientos a largo plazo, las mismas son reconocidas como un pasivo financiero a su valor razonable en el momento de su registro inicial (generalmente, el importe recibido en efectivo), el cual corresponde con el importe por el que van a ser reembolsadas, descontado al tipo de interés explícito correspondiente. Al estimar el valor razonable de las fianzas, se tomará como periodo remanente el plazo contractual estimado comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución. Cuando la fianza sea a corto plazo, no será necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

La Sociedad ha recibido de sus arrendatarios las correspondientes fianzas. Siguiendo la normativa en vigor, el 90% de esta fianza se deposita en el organismo autonómico correspondiente (IVIMA). De esta forma, se clasifica en el pasivo a largo plazo del balance la fianza recibida del arrendatario y en el activo a largo plazo del balance la depositada en el IVIMA. El valor por el que dichos activos y pasivos son registrados no difiere significativamente de su valor razonable.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad exponen a la misma a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluye riesgo de tipo de interés y de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

A juicio de los Administradores de la Sociedad no existen instrumentos financieros que por tener características similares, estén afectados de forma similar por cambios en condiciones económicas o en otras variables, y en caso contrario se considera que los detalles facilitados en la presente memoria son suficientes.

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad opera en el ámbito nacional y, ya que toda su operación la realiza en euros, su moneda funcional, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras. El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en operaciones en el extranjero que la Sociedad no realiza.

(ii) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020, los préstamos de la Sociedad a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

La Sociedad está expuesta a este tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 como consecuencia de la financiación mediante préstamos con Caixabank por un importe nominal de 37.658.033 euros (37.658.033 euros a 31 de diciembre de 2020) sin incluir los efectos del coste amortizado por importe de 486.331 euros (495.189 euros a 31 de diciembre de 2020). Dichas deudas, que han generado unos intereses por importe de 668.169 euros (670.111 euros a 31 de diciembre de 2020), sin incluir el efecto de la actualización de la deuda, estaban remunerados a tipo variable, siendo la referencia el Euribor.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es considerado por los Administradores de la Sociedad como reducido, ya que los arrendatarios son de calidad crediticia razonable y ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado y el resto de gastos a distribuir a los arrendatarios no suele tener antigüedad superior a tres meses. Adicionalmente, la Sociedad se cubre dicho riesgo mediante avales y fianzas que son solicitados a sus inquilinos.

Por lo tanto, la gestión del riesgo de crédito por parte de la Sociedad se realiza enfocada en la siguiente agrupación de activos financieros:

- Saldos relacionados con Inversiones financieras a largo y corto plazo (fianzas) (Nota 7 y 8)
- Saldos relacionados con Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7 y 9)

c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

Los Administradores de la Sociedad realizan un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo) en función de los flujos de efectivo esperados.

Los importes que se muestran en la siguiente tabla corresponden a los flujos de efectivo esperados sin descontar y estimados en base a los tipos de interés actuales. Los saldos a pagar dentro de 12 meses equivalen a los importes en libros de los mismos, dado que el efecto del descuento no es significativo.

Al 31 de diciembre de 2021	**Menos de un año**	**Entre 1 y 2 años**	**Entre 2 y 5 años**	**Más de 5 años**	**Total**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	514.317	-	-	-	514.317
Deudas con entidades de crédito	2.649.118	3.655.884	12.345.016	18.605.891	37.255.909
Otras cuentas a pagar	219.592	36.252	78.746	390.703	725.293
Total	**3.383.027**	**3.692.136**	**12.423.762**	**18.996.594**	**38.495.519**

Al 31 de diciembre de 2020	**Menos de un año**	**Entre 1 y 2 años**	**Entre 2 y 5 años**	**Más de 5 años**	**Total**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	388.480	-	-	-	388.480
Deudas con entidades de crédito	86.763	2.637.730	11.670.029	22.855.085	37.249.607
Otras cuentas a pagar	125.384	59.796	28.065	447.046	660.291
Total	**600.627**	**2.697.526**	**11.698.094**	**23.302.131**	**38.298.378**

d) Riesgo medioambiental

El cambio climático conlleva profundos cambios en la economía, lo que provoca la necesidad de estar cada vez más atento a sus impactos sobre la evolución financiera y no financiera de las empresas. Las mayores cuestiones asociadas a estos cambios han llevado a unos objetivos muy ambiciosos que implican transformaciones radicales, alineadas con los ODS (Objetivos de Desarrollo Sostenible) de Naciones Unidas.

En este sentido, la Sociedad a través del Consejo de Administración lleva a cabo la toma de decisiones en materiales medioambientales, de sostenibilidad y cambio climático.

Finalmente, la Sociedad, está avanzando en el desarrollo de actuaciones que mejoren la sostenibilidad y gestión medioambiental de los inmuebles, principalmente, en materia de ahorro energético, energías limpias y compras sostenibles.

4.2. Gestión del capital

Los objetivos de la Sociedad a la hora de gestionar capital son salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como un negocio en funcionamiento y así poder proporcionar rendimiento a los propietarios, así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio y mantener una estructura de capital óptima para reducir el coste de capital.

Con el fin de mantener o ajustar la estructura de capital, la Sociedad podrá ajustar el importe de los dividendos a pagar a los propietarios, devolverles capital, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir deuda.

La Sociedad hace seguimiento del capital de acuerdo con los siguientes índices:

- El Índice de Apalancamiento se calcula como la posición de deuda neta dividida entre el patrimonio neto. La posición de deuda neta se calcula como el total de deuda mantenida con entidades de crédito menos la tesorería.

- Igualmente se determina el índice que relaciona la posición de deuda neta entre el patrimonio neto.

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Posición de deuda neta	34.906.709	35.149.173
Patrimonio Neto	50.094.439	52.042.726
% Posición neta de deuda / Patrimonio Neto	69,68%	67,53%

El ratio anteriormente calculado se encuentra dentro de los rangos que los Administradores de la Sociedad consideran como aceptables.

4.3. Valor razonable

El valor razonable es el importe al que un instrumento financiero es intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas en una transacción en condiciones normales de mercado.

El valor razonable de los instrumentos financieros comercializados en mercados activos se basa en los precios de venta de mercado al cierre del ejercicio.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza principalmente técnicas de valoración que usan información de transacciones recientes realizadas de acuerdo con las condiciones de mercado existentes para instrumentos similares y el descuento de los flujos de efectivo estimados. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el importe en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar y a pagar se aproxima a valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de la información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivos al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

4.4. Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados de la COVID-19

La aparición de la COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global motivó que el brote vírico se calificara como pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020. Dicha situación ha impactado en los mercados financieros globales, habiéndose implementado restricciones al transporte y a la actividad empresarial en muchos sectores hasta la formulación de las presentes cuentas anuales.

El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el "Estado de Alarma" bajo el Real Decreto 463/2020, situación que ha estado vigente hasta el 21 de junio de 2020, lo que conllevó a que determinadas actividades comerciales y de hostelería fueran calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y que el resto fueran calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo.

Posteriormente, con fecha 3 de noviembre de 2020, se declaró un nuevo Estado de Alarma, que ha durado hasta el 9 de mayo de 2021, y que ha supuesto determinadas restricciones a nivel regional si bien las mismas no han sido tan severas como las del primer Estado de Alarma.

Adicionalmente, en diciembre de 2020, la Unión Europea aprobó la comercialización de las primeras vacunas para hacer frente al virus, iniciándose el proceso de vacunación.

Teniendo en consideración los factores anteriores y la complejidad de los mercados a causa de su globalización, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los diferentes agentes económicos impactados y de la evolución del proceso de vacunación, el cual se está completando de manera positiva en España.

En este sentido, los administradores han continuado realizando una evaluación de los efectos que la crisis sanitaria y económica de la pandemia originada por la COVID-19 ha tenido y pudiera seguir teniendo en la Sociedad, entre los que destacan los siguientes aspectos:

- Riesgo de operaciones: En el ejercicio 2021, la Sociedad ha continuado con las políticas comerciales establecidas en el ejercicio 2020 en respuesta a la pandemia derivada de la COVID-19. Estas medidas complementarias comprenden desde el 1 de enero hasta el 31 diciembre de 2021, estando dirigidas a una pequeña parte de los inquilinos de la cartera de activos de la Sociedad con actividad comercial para apoyarles en la reapertura y recuperación de sus negocios.

  Dichas medidas han consistido fundamentalmente en la aplicación de bonificaciones parciales medias sobre la renta mínima garantizada. Las bonificaciones concedidas y previstas han supuesto una reducción de los ingresos netos por arrendamiento correspondientes al ejercicio 2021 por un importe que asciende a 420.451 euros.

  A su vez, los Administradores han continuado evaluando el riesgo de crédito de sus inquilinos como consecuencia de la pandemia a la vez que han continuado apoyándoles con las políticas de bonificación de rentas indicadas anteriormente, teniendo en consideración los factores diferenciales de su cartera de inquilinos, las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, habiendo concluido que el incremento del riesgo de crédito de sus clientes principales no se ha visto afectado significativamente (ver Nota 9).

En relación con sus restantes activos financieros expuestos a riesgo de crédito, correspondientes, fundamentalmente, a fianzas y saldos con administraciones públicas, los administradores han concluido que no se ha producido un incremento significativo de dicho riesgo, considerando la experiencia histórica con dichas entidades, la cual permiten estimar que durante la vida esperada de estos activos financieros su riesgo de crédito se mantendrá estable.

- Riesgo de variación de determinadas magnitudes financieras: los factores que se han mencionado anteriormente han causado en las cuentas anuales actuales una disminución en los importes de epígrafes relevantes tales como "Importe neto de la cifra de negocios", "Resultado de explotación" o "Resultado neto" o en indicadores clave de los mismos sobre los que se calculan los ratios financieros de obligado cumplimiento que están asociados al contrato de financiación de la Sociedad detallado en la Nota 13.

  A este respecto, la Sociedad realizó durante el año 2020 un ejercicio de contraste del efecto que la reducción de actividad y las modificaciones de los contratos con los inquilinos han tenido y tendrán en sus principales magnitudes financieras a lo largo del ejercicio 2021. Asimismo, los Administradores han realizado una proyección del cálculo del Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD) correspondiente al ejercicio 2021 en base a la cual consideran probable que el mismo no se va a cumplir, al igual que durante el ejercicio 2020.

  En estas circunstancias, los Administradores negociaron y obtuvieron una dispensa por parte de la entidad financiera que exime a la Sociedad del citado cumplimiento, lo que ha supuesto que la Sociedad haya mantenido la clasificación del nominal de la deuda financiera con Caixabank y un vencimiento superior a 12 meses en el pasivo no corriente del balance adjunto a 31 de diciembre de 2021.

- Riesgo de liquidez: es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito.

  Tal y como se indica en la Nota 2.f, sobre la base de la evaluación que han hecho los administradores del presupuesto de tesorería para los próximos doce meses y ante el riesgo de no poder garantizar plenamente la capacidad de la misma para hacer frente a sus obligaciones en los próximos doce meses, a la fecha actual, se encuentran en negociaciones con varias entidades financieras con el objetivo de poder obtener nuevas fuentes de financiación que permitan acomodar el servicio de la deuda a los flujos de caja previstos que generará la Sociedad por sus operaciones. En este sentido, los administradores consideran que las citadas negociaciones se resolverán con éxito en el corto plazo.

- Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance: la inversión inmobiliaria de la Sociedad se valora a su precio de adquisición y se amortizan siguiendo el método lineal. El valor en libros de la inversión inmobiliaria de la Sociedad se corrige, mediante la correspondiente provisión o reversión por deterioro, en su caso, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros, o permita una reversión de la provisión por deterioro dotado en ejercicios anteriores con base en las valoraciones de expertos independientes descritos en la Nota 6.

En este sentido, la última valoración realizada con posterioridad al cierre del ejercicio, pero a efectos del 31 de diciembre de 2021 por un experto contratado por la Sociedad se realizó en un entorno de incertidumbre, sin embargo, a fecha de valoración, los mercados inmobiliarios funcionan prácticamente en una situación de normalidad, con un volumen de transacciones y otras evidencias de mercado suficientes en las que basan su opinión de valor. En consecuencia, y para evitar dudas, la valoración no se encuentra sujeta a la "incertidumbre material de la valoración" de conformidad con lo indicado en el VPS3 y VPGA 10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS.

- Riesgo de continuidad ("empresa en funcionamiento"): teniendo en cuenta todos los factores anteriormente mencionados, los Administradores consideran que la conclusión detallada en la Nota 2.f sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento considerada en la formulación de las presentes cuentas anuales, sigue siendo válida.

Dado el entorno cambiante y numerosas incertidumbres, la Dirección y los Administradores llevan a cabo un seguimiento continuo de la evolución de todos estos aspectos.

5. Inmovilizado material

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inmovilizado material es el siguiente:

	Equipos para el proceso de la información	Total
Saldo a 1.01.2021		
Coste	289.859	289.859
Amortización acumulada	(140.119)	(140.119)
Valor Contable	**149.740**	**149.740**
Traspaso desde inversiones inmobiliarias en curso	-	-
Dotación para amortización	(51.174)	(51.174)
Saldo a 31.12.2021:		
Coste	289.859	289.859
Amortización acumulada	(191.293)	(191.293)
Valor contable	**98.566**	**98.566**

	Equipos para el proceso de la información	Total
Saldo a 1.01.2020		
Coste	278.823	278.823
Amortización acumulada	(89.497)	(89.497)
Valor Contable	**189.326**	**189.326**
Traspaso desde inversiones inmobiliarias en curso	11.036	11.036
Dotación para amortización	(50.622)	(50.622)
Saldo a 31.12.2020:		
Coste	289.859	289.859
Amortización acumulada	(140.119)	(140.119)
Valor contable	**149.740**	**149.740**

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2021 y 2020 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material.

b) Inmovilizado material situado en el extranjero

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no tiene inmovilizado material ubicado en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no había elementos de inmovilizado material incluidos en balance y totalmente amortizados.

d) Seguros

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos del Inmovilizado material.

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de elementos por importe de 22.824 euros (22.134 euros en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020).

f) Bienes bajo arrendamiento financiero

Los bienes recogidos dentro de este epígrafe se encontraban sujetos a un contrato de arrendamiento financiero del que no quedaba deuda asociada a 31 de diciembre de 2021 (2.555 euros a 31 de diciembre de 2020 que se encontraban clasificados dentro del epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" a corto plazo).

6. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden un edificio comercial en Madrid en "zona premium", que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupado por la Sociedad. El inmueble fue aportado el 16 de febrero de 2016, como parte de una ampliación de capital de su socio anterior, y se encuentra arrendado a diversos inquilinos.

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1.01.2021					
Coste	55.566.675	27.239.975	7.664.792	416.538	90.887.980
Amortización acumulada	-	(3.699.846)	(1.144.564)	-	(4.844.410)
Valor neto contable	**55.566.675**	**23.540.129**	**6.520.228**	**416.538**	**86.043.570**
Altas	-	-	25.521	26.822	52.343
Bajas	-	-	-	-	-
Traspasos	-	244.016	-	(244.016)	-
Dotación para amortización	-	(1.017.761)	(408.127)	-	(1.425.888)
Saldo a 31.12.2021	**55.566.675**	**22.766.384**	**6.137.622**	**199.344**	**84.670.025**
Coste	55.566.675	27.483.991	7.690.313	199.344	90.940.323
Amortización acumulada	-	(4.717.607)	(1.552.691)	-	(6.270.298)
Valor neto contable	**55.566.675**	**22.766.384**	**6.137.622**	**199.344**	**84.670.025**

La Sociedad no ha realizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2021, todas las altas de inversiones inmobiliarias en curso se corresponden a ciertas mejoras que se están llevando en el centro.

A 31 de diciembre de 2021, la superficie total del mismo es de 15.167 m2, y se compone de 3 edificios diferentes y 4 plantas de parking con 255 plazas de aparcamiento en total. El porcentaje de ocupación del activo es del 96,7%. El activo se compone de 44 locales, de los cuales 12 están ocupados por inquilinos fijos, que representan un 83,5% de la superficie del centro, y 18 locales están alquilados a inquilinos mediante contratos temporales (pop-ups) actualmente, y que representan un 13,2% de la superficie del centro. Se espera que la transformación del centro conlleve un coste total de 2.922.115 euros.

El movimiento de las partidas que componían las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1.01.2020					
Coste	55.566.675	25.593.898	7.661.432	503.285	89.325.290
Amortización acumulada	-	(2.870.839)	(744.905)	-	(3.615.744)
Valor neto contable	**55.566.675**	**22.723.059**	**6.916.527**	**503.285**	**85.709.546**
Altas	-	1.350.000	-	223.726	1.573.726
Bajas	-	-	-	-	-
Traspasos	-	296.077	3.360	(310.473)	(11.036)
Dotación para amortización	-	(829.007)	(399.659)	-	(1.228.666)
Saldo a 31.12.2020	**55.566.675**	**23.540.129**	**6.520.228**	**416.538**	**86.043.570**
Coste	55.566.675	27.239.975	7.664.792	416.538	90.887.980
Amortización acumulada	-	(3.699.846)	(1.144.564)	-	(4.844.410)
Valor neto contable	**55.566.675**	**23.540.129**	**6.520.228**	**416.538**	**86.043.570**

La Sociedad no realizó adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2020, todas las altas de inversiones inmobiliarias en curso se correspondían con las obras que se estaban llevando en el centro y las altas de construcciones se correspondían con los trabajos realizados, aportaciones a locales arrendados e indemnizaciones a inquilinos salientes.

Los traspasos realizados durante el ejercicio 2020 se correspondían con la clasificación por naturaleza de los trabajos de reacondicionamiento del centro comercial que fueron finalizados y liquidados durante dicho ejercicio.

A 31 de diciembre de 2020, la superficie total del mismo era de 15.167 m2, y se componía de 3 edificios diferentes y 4 plantas de parking con 255 plazas de aparcamiento en total. El porcentaje de ocupación del activo era del 86%. El activo se componía de 44 locales, de los que 14 estaban ocupados por inquilinos fijos, y que representaban un 63,77% de la superficie del centro, y 17 locales estaban alquilados mediante contratos temporales (pop-ups), que representan un 22,23% de la superficie del centro.

a) Pérdidas por deterioro

De acuerdo con la Norma de valoración Nº 2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior al valor amortizado, se procede a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión por deterioro, cuando, la depreciación sea reversible.

El valor de mercado de los inmuebles ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Durante el ejercicio 2021 y 2020 se ha realizado la valoración del inmueble propiedad de la Sociedad. La última de dichas valoraciones se ha realizado con posterioridad al cierre del ejercicio, con efectos a 31 de diciembre de 2021 y su valor de mercado era superior a su valor neto contable.

La valoración de dicho activo inmobiliario ha sido realizada bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 10ª edición.

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada en el presente ejercicio para la determinación del valor razonable fue el método de descuento de flujos de caja.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los probables ingresos netos que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

El inmueble se ha valorado considerando de forma individual cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo y en su caso los previsibles.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no ha registrado ningún deterioro de inversiones inmobiliarias atendiendo al resultado de la valoración, realizada por un experto independiente en dichos ejercicios, cuyas hipótesis principales fueron las siguientes: Tasa de descuento 7,25% Exit yield 4,50%, arrojando un valor al 31 de diciembre de 2021 y 2020 de 102.400.000 euros.

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

d) Seguros

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

e) Garantías

La inversión inmobiliaria registrada en este epígrafe es garantía de la hipoteca constituida el 16 de febrero de 2016 con la entidad financiera Caixabank, S.A. (ver Nota 13).

f) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de estas inversiones inmobiliarias:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Ingresos por arrendamiento	2.870.759	2.595.096
Otros ingresos vinculados al arrendamiento	382.044	-
Re-facturación de gastos (*)	598.178	715.246
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(3.795.741)	(3.644.301)
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	(1.992.848)	(2.013.243)

(*) Recoge servicios profesionales independientes propios de la gestión de la Sociedad y otros ingresos/ (gastos) de explotación

7. Análisis de instrumentos financieros

7.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente:

a) Activos financieros:

A 31 de diciembre de 2021 Activos financieros a coste amortizado	A largo plazo	A corto plazo	Total
Depósitos y fianzas (Notas 8)	490.081	-	490.081
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Notas 9)	447.558	503.008	950.566
Total	**937.639**	**503.008**	**1.440.647**

A 31 de diciembre de 2020 Activos financieros a coste amortizado	A largo plazo	A corto plazo	Total
Depósitos y fianzas (Notas 8)	430.652	-	430.652
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Notas 9)	-	1.047.901	1.047.901
Total	**430.652**	**1.047.901**	**1.478.553**

Dentro de otros activos financieros se encuentran reconocidas como inversiones mantenidas hasta el vencimiento las fianzas propias de la actividad inmobiliaria que se encuentran depositadas en el IVIMA, por importe de 481.416 euros (421.987 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020), cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento.

b) Pasivos financieros:

A 31 de diciembre de 2021				A largo plazo
	Deudas con entidades de crédito	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 13)	34.606.791	-	505.701	35.112.492
Total	**34.606.791**	**-**	**505.701**	**35.112.492**

A 31 de diciembre de 2021				A corto plazo
	Deudas con entidades de crédito	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 13)	2.649.118	514.317	219.592	3.383.027
Total	**2.649.118**	**514.317**	**219.592**	**3.383.027**
Total pasivos financieros	**37.255.909**	**514.317**	**725.293**	**38.495.519**

A 31 de diciembre de 2020				A largo plazo
	Deudas con entidades de crédito	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 13)	37.162.844	-	534.907	37.697.751
Total	**37.162.844**	**-**	**534.907**	**37.697.751**

A 31 de diciembre de 2020				A corto plazo
	Deudas con entidades de crédito	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 13)	86.763	388.480	125.384	600.627
Total	**86.763**	**388.480**	**125.384**	**600.627**
Total pasivos financieros	**37.249.607**	**388.480**	**660.291**	**38.298.378**

7.2 Análisis por vencimientos

	Activos financieros						
	2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**Años posteriores**	**Total**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9)	503.008	105.143	105.143	105.143	105.143	26.986	950.566
Depósitos y fianzas (Nota 8)	-	32.627	13.451	6.711	50.710	386.582	490.081
Total	**950.566**	**130.770**	**118.594**	**111.854**	**155.853**	**413.568**	**1.440.647**

	Pasivos financieros						
	2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**Años posteriores**	**Total**
Proveedores y otras cuentas a pagar (Nota 13)	459.588	-	-	-	-	-	459.588
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	2.649.118	3.655.884	3.867.184	4.146.962	4.330.870	18.605.891	37.255.909
Otros pasivos financieros (Nota 13)	219.592	36.252	14.946	7.456	56.344	390.703	725.293
Total	**3.328.298**	**3.692.136**	**3.882.130**	**4.154.418**	**4.387.214**	**18.996.594**	**38.440.790**

8. Depósitos y fianzas

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Fianzas	490.081	430.652
Inversiones financieras a largo plazo	**490.081**	**430.652**

El epígrafe "Fianzas" recoge, principalmente, los depósitos entregados al Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid (IVIMA) por el depósito de las fianzas de arrendamiento recibidas de los arrendatarios y cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento.

9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Préstamos y partidas a cobrar a largo y corto plazo:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Linealización de las rentas a largo plazo	447.558	-
	447.558	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	388.536	868.809
Linealización de las rentas a corto plazo	87.619	153.133
Anticipos a Proveedores	5.654	4.760
Deudores	21.199	21.199
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	7.832
	503.008	**1.055.733**
Total	**950.544**	**1.055.733**

Tal y como se ha indicado en la Nota 4, una de las principales consecuencias de la COVID-19 fue el aumento de las cuentas por cobrar a clientes a 31 de diciembre de 2021 y 2020. En este sentido, la Sociedad ha llevado a cabo una evaluación del riesgo de impago de los clientes, en base a la cual durante el ejercicio 2021 se han revertido pérdidas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes por un importe de 56.427 euros y dotado a su vez 25.401 euros sobre cuentas por cobrar de dudosa cobrabilidad, importes que se encuentran registrados en el epígrafe de "Otros gastos de explotación" / "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias (96.617 euros a 31 de diciembre de 2020). A 31 de diciembre de 2021 los deudores comerciales presentan un deterioro acumulado de 113.208 euros (144.235 euros a 31 de diciembre de 2020).

El saldo de las cuentas comerciales vencidas, pero no deterioradas, al 31 de diciembre de 2021 es de 388.536 euros (868.809 euros al 31 de diciembre de 2020), que en su mayor parte corresponde a cuentas vencidas entre 2 y 4 meses. En este sentido, a 31 de diciembre de 2021 se han realizado bajas de créditos considerados como incobrables por importe de 20.819 euros (0 euros en 2020).

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2021 la partida de "Linealización de rentas a largo y corto plazo" recoge el importe pendiente de imputar a resultados por las carencias concedidas al inquilino Life Gourmet que serán imputadas linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias entre la fecha del acuerdo y la duración del contrato de arrendamiento entendida esta como los años de contrato hasta la primera opción de ruptura.

Los valores contables de los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" están denominados en Euros.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Tesorería	2.349.200	2.595.623
	2.349.200	**2.595.623**

Este epígrafe incluye efectivo en caja y depósitos bancarios a la vista.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 las cuentas bancarias de la Sociedad se encontraban pignoradas, tal como se establece en el contrato de préstamo hipotecario, existiendo tesorería restringida por importe de 1.652.803 euros.

A efectos del estado de flujos de efectivo, el saldo de tesorería incluye el saldo del epígrafe de efectivo o equivalentes.

11. Capital, Prima de emisión y Reservas

a) Capital y Prima de emisión

El capital social a 31 de diciembre de 2021 y 2020 está formado por 5.000.014 acciones nominativas, representadas mediante anotaciones en cuenta, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

Al 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 5% son las siguientes:

31 de diciembre de 2021:

Sociedad	Nº Acciones	Porcentaje de Participación
Banca March, S.A.	553.360	11,07%
BORGINO, S.A.	250.003	5,00%
INGENIERIA Y COMERCIO INCOM S.L.	250.003	5,00%
CLINICA ROTGER S.L.	250.003	5,00%
SOL PENINSULA REAL STATE S.L.	250.003	5,00%
ALIGRUPO BUSINESS OPPORTUNITIES, S.L.	250.003	5,00%
CORPORACIÓN JUAN SEGARRA, S.L.	250.003	5,00%
TAGOWIND, S.A.	250.003	5,00%
FINMASER DIVERSIFICACION, S.L.	250.003	5,00%
COSTRACITUS HOLDING, S.L.	250.003	5,00%

31 de diciembre de 2020:

Sociedad	Nº Acciones	Porcentaje de Participación
Banca March, S.A.	553.360	11,07%
BORGINO, S.A.	250.003	5,00%
INGENIERIA Y COMERCIO INCOM S.L.	250.003	5,00%
CLINICA ROTGER S.L.	250.003	5,00%
SOL PENINSULA REAL STATE S.L.	250.003	5,00%
ALIGRUPO BUSINESS OPPORTUNITIES, S.L.	250.003	5,00%
CORPORACIÓN JUAN SEGARRA, S.L.	250.003	5,00%
TAGOWIND, S.A.(*)	250.003	5,00%
FINMASER DIVERSIFICACION, S.L.	250.003	5,00%
COSTRACITUS HOLDING, S.L.	250.003	5,00%

(*) Con fecha 13 de octubre de 2020 la Sociedad comunicó al mercado la aportación de la participación del accionista MARFECO, S.L. a la sociedad TAGOWIND, S.A. (sociedad que forma parte de su mismo grupo a los efectos del artículo 42 del Código de Comercio).

El detalle del capital y prima de emisión a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	5.000.014	5.000.014	50.584.135	55.584.149
Otros movimientos	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**5.000.014**	**5.000.014**	**50.584.135**	**55.584.149**

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2020	5.000.014	5.000.014	50.584.135	55.584.149
Otros movimientos	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**5.000.014**	**5.000.014**	**50.584.135**	**55.584.149**

b) Acciones en patrimonio propias

Con fecha 6 de marzo de 2018 se formalizó un contrato de liquidez (en adelante, el "Contrato de Liquidez") entre la Sociedad, Banca March, S.A. y BANCO INVERSIS, S.A., que presta servicios de asesoramiento y servicios bancarios (en adelante, "INVERSIS" o el "Proveedor de liquidez"). En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de las operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMI, de acuerdo con el régimen previsto por la Circular 10/2016, de 5 de febrero, sobre el régimen aplicable al proveedor de liquidez en el MAB y por la Circular del MAB 7/2017, de 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario a través del MAB, (en adelante, la "Circular del MAB 7/2017").

A 31 de diciembre de 2021 la sociedad posee 14.164 acciones propias (13.665 acciones propias a 31 de diciembre de 2020) a un precio medio de 21,092 euros por acción (21,099 euros por acción a 31 de diciembre de 2020). Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 por importe de 298.745 euros (288.318 euros a 31 de diciembre de 2020).

c) Reservas

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Reserva Legal	265.079	265.079
Otras Reservas	(46.903)	(46.651)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.471.533)	(1.124.331)
	(3.253.357)	**(905.903)**

I. Reserva legal

De conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2021 la reserva legal asciende a un importe de 265.079 euros (265.079 euros a 31 de diciembre de 2020), no estando, por tanto, dotada íntegramente a dicha fecha.

II. Otras reservas

El importe de otras reservas por importe deudor de 46.903 euros (46.651 euros a 31 de diciembre de 2020) se corresponden principalmente con los gastos de notaría y registro derivados de la ampliación de capital por aportación no dineraria realizada en 2016 y el impacto posterior de las adquisiciones de autocartera.

III. Resultados negativos de ejercicios anteriores

Los resultados negativos de ejercicios anteriores se corresponden con las pérdidas de los ejercicios finalizados hasta el 31 de diciembre de 2017 y del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, compensado por la distribución del resultado de los ejercicios 2018 y 2019.

d) Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo de ejercicio.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. La Sociedad no disponía ni a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020 de ningún instrumento dilusivo, de ahí que no se incluya distinción entre ambos ejercicios.

El siguiente cuadro refleja los ingresos e información del número de acciones utilizadas para el cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

Cálculo de las ganancias / (pérdidas) básicas y diluidas	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Beneficio / (pérdida) neto	(1.937.608)	(2.347.202)
Promedio ponderado del número de acciones emitidas	5.000.014	5.000.014
Número medio de acciones propias en cartera	13.525	13.525
Beneficio / (pérdida) Básico por Acción (euros)	(0,39)	(0,47)
Beneficio / (pérdida) diluido por Acción (euros)	(0,39)	(0,47)

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales y la de formulación de las mismas, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

12. Resultado del ejercicio

Propuesta de aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado a presentar a la Junta General de Accionistas y el aprobado en la Junta General de Accionistas correspondiente al ejercicio anual es el siguiente:

	31 de diciembre de 2021
Base de reparto	
Pérdidas y ganancias	(1.937.608)
	(1.937.608)
Aplicación	
Reserva Legal	-
Dividendos	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.937.608)
	(1.937.608)

Como consecuencia de su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, 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).

13. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los débitos y partidas a pagar a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	2021	2020
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	34.606.791	37.162.844
Fianzas	505.701	534.907
Total	**35.112.492**	**37.697.751**

	2021	2020
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito	2.649.118	86.763
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	459.588	385.982
Fianzas	219.592	125.384
Otras deudas con las Administraciones Públicas	54.729	2.498
Total	**3.383.027**	**600.627**
Total débitos y partidas a pagar	**38.495.519**	**38.298.378**

a) Deudas con entidades de crédito y derivados financieros

La Sociedad suscribió el 16 de febrero de 2016 una póliza de préstamo por importe máximo de 39.150.500 euros con Caixabank, S.A. del que se dispuso 38.070.250 euros. Con fecha 10 de abril de 2018 se obtuvo una dispensa (*waiver*) para ampliar el periodo de disposición del mismo hasta el 31 de octubre de 2018 y para la apertura de la cuenta en el proveedor de liquidez. Se amplió el período del *waiver* hasta marzo de 2019, no habiéndose ampliado posteriormente. La Sociedad no puede disponer a 31 de diciembre 2021 de ningún importe adicional.

El valor en libros del préstamo a 31 de diciembre de 2021, a coste amortizado, es de 37.171.701 euros (37.162.844 euros a 31 de diciembre de 2020), el importe clasificado a corto plazo se corresponde con los intereses devengados y no pagados por un importe de 84.208 euros (84.208 euros a 31 de diciembre de 2020), y adicionalmente, con las cuotas de principal a amortizar durante los próximos 12 meses, es decir, 2.564.910 euros a 31 de diciembre de 2021 (0 euros a 31 de diciembre de 2020), tras la obtención de una moratoria de 15 meses en relación con el principal de la deuda, la cual fue concedida en el mes de noviembre de 2020 y elevada a público el 3 de febrero de 2021.

El préstamo está dividido en tres tramos cuyas condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

Tramo A: 20.000.000 euros.
Tramo B1: 15.650.500 euros.
Tramo B2: 3.500.000 euros.

Todos los tramos con un tipo de interés aplicable de EURIBOR 3 meses más el 1,75% y vencimiento el 16 de febrero de 2031.

Los intereses se pagan trimestralmente. Durante el ejercicio 2021 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 668.169 euros (670.111 euros durante el ejercicio 2020).

La vigencia del préstamo está sujeta al cumplimiento de ciertas ratios, a 31 de diciembre. Los primeros 3 años era el de cumplir con la ratio deuda sobre valor del inmueble (LTV) inferior al 60% y en los siguientes cumplir con la ratio EBITDA / Servicio de la Deuda superior al 1,1x.

A este respecto, al cierre del ejercicio 2021 los Administradores cuentan con una dispensa sobre el incumplimiento previsto respecto al ratio referido al cociente EBITDA/Servicio de la Deuda correspondiente al ejercicio 2021. Dicho *waiver* fue otorgado el 16 de noviembre de 2020, por lo que la Sociedad han mantenido la clasificación de la deuda con vencimiento superior a 12 meses en el pasivo no corriente del balance adjunto (ver nota 2.f) a largo plazo.

Adicionalmente, la Sociedad aportaba una serie de garantías tales como prenda sobre el saldo disponible en todas las cuentas bancarias, prenda sobre todos los derechos de crédito y la constitución de una hipoteca sobre el inmueble, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo, como condición esencial para la concesión de este contrato. La hipoteca se constituyó por un plazo de duración hasta el 15 de febrero de 2031, existiendo para la Sociedad un derecho de cancelación con anterioridad a dicha fecha en caso de que las obligaciones garantizadas quedasen extinguidas.

b) Acreedores

Los periodos medios de pago teóricos acordados con los proveedores se sitúan entre los 30 y 60 días.

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada por la Ley 31/2014), es de 60 días.

Conforme a lo establecido en esta norma y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2021 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido.

	2021	2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	59,96	53,59
Ratio de operaciones pagadas	63,05	55,89
Ratio de operaciones pendientes de pago	29,82	26,19
	Euros	Euros
Total pagos realizados	3.650.534	3.714.295
Total pagos pendientes	374.150	311.920

El ratio de operaciones pagadas ha sido superior al establecido por Ley, superando los 60 días, el consejo de Administración de la Sociedad está tomando las medidas adecuadas para volver a un ratio de operaciones pagadas inferior a los 60 días.

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos al epígrafe "Proveedores" del pasivo corriente del balance.

14. Periodificaciones a corto plazo

El saldo incluido en este epígrafe en el pasivo corriente por importe de 42.702 euros, a 31 de diciembre de 2021 se corresponde con ingresos anticipados (23.409 euros a 31 de diciembre de 2020).

15. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios para el ejercicio 2021 y 2020 son las siguientes:

	31 de diciembre de 2021					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	(1.937.608)		**(1.937.608)**	-	-	-
	Aumentos	**Disminuciones**		**Aumentos**	**Disminuciones**	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	(2.909)	**(2.909)**	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**(1.940.517)**			

	31 de diciembre de 2020					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	(2.347.202)		**(2.347.202)**	-	-	-
	Aumentos	**Disminuciones**		**Aumentos**	**Disminuciones**	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	(2.909)	**(2.909)**	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**(2.350.111)**			

Los saldos a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	2021	2020
Activos y Pasivos		
Hacienda Pública deudora por IVA	-	7.832
Hacienda Pública acreedora por IVA	(52.445)	-
Hacienda Pública acreedora por Seguridad Social	(975)	(975)
Hacienda Pública acreedora por IRPF y otros conceptos	(1.309)	(1.523)
Total activos y pasivos	**(54.729)**	**5.334**

No hay bases imponibles pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

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 todos los ejercicios no prescritos. Los Administradores de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

16. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El porcentaje del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad se distribuye geográficamente como sigue:

Mercado	**31 de diciembre de 2021**	**31 de diciembre de 2020**
Madrid	100%	100%

Actividad	**31 de diciembre de 2021**	**31 de diciembre de 2020**
Arrendamiento de inmuebles	2.711.755	2.176.564
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	541.048	418.532
	3.252.803	**2.595.096**

b) Otros ingresos de explotación

Los ingresos registrados en este epígrafe por importe de 598.178 euros (715.246 euros en el ejercicio 2020) corresponden a las repercusiones a los arrendatarios de los gastos asumidos por la Sociedad y que pertenecen a los mismos (ver Nota 6.f.).

c) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

No se han realizado transacciones en moneda extranjera durante el ejercicio 2021 ni durante el ejercicio 2020.

d) Gastos de personal

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Sueldos y salarios	31.000	31.000
Seguridad social	9.734	9.734
Otras cargas sociales	202	196
	40.936	**40.930**

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	1	**1**

La distribución del personal por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es el siguiente:

	31 de diciembre de 2021	
	Mujeres	Total
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	1	**1**

	31 de diciembre de 2020	
	Mujeres	Total
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	1	**1**

Durante el ejercicio 2021 y 2020 no ha habido personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33%.

d) Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe en la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	318.894	310.041
Servicios de profesionales independientes	1.483.265	1.492.104
Primas de seguros	22.782	22.481
Servicios bancarios y similares	4.623	3.207
Publicidad y Relaciones Públicas	121.426	139.720
Suministros	261.962	217.847
Otros servicios	587.898	533.426
Otros gastos de explotación	(10.207)	96.617
	2.790.643	**2.815.443**
Tributos	731.144	770.688
	3.521.787	**3.586.131**

17. Resultado financiero

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Ingresos financieros:		
Otros	2.244	-
Gastos financieros:		
Intereses de Préstamos con entidades de crédito	(751.048)	(751.195)
	(748.048)	**(751.195)**
Resultado financiero	**(748.804)**	**(751.195)**

18. Contingencias

a) Pasivos contingentes

La Sociedad no tiene pasivos por litigios surgidos en el curso normal del negocio, distintos de aquellos que ya estén provisionados.

b) Compromisos

Compromisos de compra de activos fijos

No hay inversiones comprometidas significativas por compra de activos a la fecha de balance.

Compromisos por arrendamiento operativo

La Sociedad alquila varios locales y edificios bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo (ver Nota 6). Estos arrendamientos tienen términos variables, cláusulas por tramos y derechos de renovación.

Los cobros mínimos futuros (sin actualizar ni considerar la repercusión de gastos) por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Menos de 1 año	2.349.679	2.515.259
Entre 1 y 5 años	7.405.038	7.900.146
Más de 5 años	580.520	751.231

19. Retribución al Consejo de Administración y alta dirección

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración no han recibido retribuciones por ningún concepto, ni se han pagado primas por seguros de responsabilidad civil, ni se les ha concedido anticipos o créditos, durante el ejercicio 2021 y 2021.

b) Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal de la Sociedad y adicionalmente durante el ejercicio 2021 y 2020 no ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

- Ejercita funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: Planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.
- Lleva a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como toma las decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración y no se factura cargo alguno a la Sociedad.

c) Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o, en caso de administrador único, a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. El administrador afectado se deberá abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad que, durante el ejercicio 2021, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

20. Otras operaciones con partes vinculadas

Las operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

a) Operaciones realizadas durante el ejercicio con sociedades del grupo y partes vinculadas

Se presenta a continuación los importes de las operaciones con sociedades del grupo y partes vinculadas en concepto de "Asset Management Fees":

A 31 de diciembre de 2021	**Servicios recibidos**
Banca March, S.A.	527.500
Total gastos	**527.500**

A 31 de diciembre de 2020	**Servicios recibidos**
Banca March, S.A.	527.500
Total gastos	**527.500**

Los servicios recibidos se derivan de las operaciones normales del negocio de la Sociedad y han sido realizadas en condiciones normales de mercado.

21. Información sobre medio ambiente

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene activos, provisiones ni 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.

22. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 24 de febrero de 2022 comenzó la invasión de Ucrania por parte del ejército ruso. Desde esa fecha, el ataque militar continúa, mientras que a nivel internacional se han producido numerosas acciones en su contra que tratan de aislar y debilitar a la economía de Rusia, entre las que se incluyen, entre otras, sanciones financieras, sobre el comercio y transporte de mercancías o el cierre del espacio aéreo ruso.

En este sentido, el Consejo de Administración está realizando una continua revisión de los posibles impactos, no estimando que sean significativos para la Sociedad.

A fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se han producido hechos posteriores significativos adicionales que no hayan sido desglosados a lo largo de las Notas de la memoria.

23. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2021 por Deloitte, S.L. ascienden a 27.200 euros, habiendo ascendido a 26.200 euros por servicios de auditoría y 1.000 euros por otros servicios de revisión (a 31 de diciembre de 2020 los honorarios devengados por Deloitte, S.L. ascendieron a 26.000 euros, 24.000 euros por servicios de auditoría y 2.000 euros por otros servicios de revisión).

24. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI (LEY 11/2009)

En cumplimiento del artículo de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

Descripción	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
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.	(46.903)	(46.651)
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 0%, del 15%, o del 19 %, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen	-	-
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%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	-	-
D) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, del 19% o al tipo general.	-	-
E) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	-	-
F) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	16 de febrero de 2016	16 de febrero de 2016
G) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	Ver nota 6	Ver nota 6
H) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable 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.	-	-

Serrano 61 SOCIMI

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2021

1. Exposición fiel del negocio y actividades principales

La actividad de SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. se basa en la gestión de su patrimonio inmobiliario, consistente en el alquiler de sus propiedades, mediante contratos de arrendamiento. Desde el 3 de octubre de 2017, la Sociedad está acogida al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2018. La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y su domicilio social se encuentra en la calle Serrano 61 de Madrid.

La Sociedad se ha dedicado al alquiler del Centro Comercial ABC sito en la calle Serrano 61 con el que ha obtenido un resultado satisfactorio de su explotación. Las perspectivas futuras de las rentas sitúan a la Sociedad en una línea de obtención de ingresos que tendrán un reflejo positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El Consejo de Administración de la Sociedad desarrolla su actividad conforme a las normas internas recogidas en los Estatutos Sociales.

El Consejo de Administración es el órgano de supervisión y control de la actividad de la compañía, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi de la Sociedad.

2. Magnitudes financieras

En el ejercicio 2021, las ventas netas de la Sociedad fueron de 3.850.981 euros (3.310.342 euros en el ejercicio 2020) (incluyendo la linealización y la garantía de rentas y refacturaciones de gastos a arrendatarios), gracias a la consolidación de los inquilinos en la inversión inmobiliaria adquirida por la Sociedad. El resultado de explotación, antes de amortización, fue de un beneficio de 288.258 euros en el ejercicio 2021 (316.719 euros de pérdida en el ejercicio 2020) y el resultado del ejercicio 2021 ascendió a unas pérdidas de 1.937.608 euros (unas pérdidas de 2.347.202 euros en el ejercicio 2020).

3. Investigación y desarrollo

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, ésta no ha realizado ningún tipo de gasto en actividades relacionadas con investigación y desarrollo.

4. Acontecimientos significativos posteriores al cierre

Con fecha 24 de febrero de 2022 comenzó la invasión de Ucrania por parte del ejército ruso. Desde esa fecha, el ataque militar continúa, mientras que a nivel internacional se han producido numerosas acciones en su contra que tratan de aislar y debilitar a la economía de Rusia, entre las que se incluyen, entre otras, sanciones financieras, sobre el comercio y transporte de mercancías o el cierre del espacio aéreo ruso.

En este sentido, el Consejo de Administración está realizando una continua revisión de los posibles impactos, no estimando que sean significativos para la Sociedad.

Desde la fecha de cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 hasta la formulación del presente informe de gestión no se han producido acontecimientos significativos adicionales dignos de mención.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2021

5. Adquisición de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad es titular de 14.164 acciones cuyo precio medio asciende a 21,092 euros por acción (a 31 de diciembre de 2020 era titular de 13.665 acciones a un precio medio de 21,099 euros por acción).

6. Política de Dividendos

Desde el 3 de octubre de 2017, la Sociedad está acogida al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2018.

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

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, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de las SOCIMIS no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2021

La propuesta de distribución del resultado para el presente ejercicio es la siguiente:

	31 de diciembre de 2021
Base de reparto	
Pérdidas y ganancias	(1.937.608)
	(1.937.608)
Aplicación	
Reserva Legal	-
Dividendos	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.937.608)
	(1.937.608)

7. Uso de instrumentos financieros

La Sociedad no ha contratado, ni de los contratos firmados durante el ejercicio han surgido, instrumentos financieros que debieran estar contabilizados.

8. Gestión de riesgos financieros

La Sociedad tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración.

El principal riesgo para la consecución de los objetivos de la Sociedad es el cumplir con los requisitos normativos necesarios para mantener su condición de Socimi.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero.

Los principales riesgos financieros y los procedimientos para su gestión son los siguientes:

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad opera en el ámbito nacional y, ya que toda su operación la realiza en euros, su moneda funcional, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras. El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en operaciones en el extranjero que la Sociedad no realiza.

(ii) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020, los préstamos de la Sociedad a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

La Sociedad está expuesta a este tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 como consecuencia de la financiación mediante préstamos con Caixabank por un importe nominal de 37.658.033 euros (37.658.033 euros a 31 de diciembre de 2020) sin incluir los efectos del coste amortizado por importe de 486.331 euros (495.189 euros a 31 de diciembre de 2020). Dichas deudas que han generado unos intereses por importe de 668.169 euros (670.111 euros a 31 de diciembre de 2020), sin incluir el efecto de la actualización de la deuda, estaban remuneradas a tipo variable, siendo la referencia el Euribor.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es considerado por los Administradores de la Sociedad como reducido, ya que los arrendatarios son de calidad crediticia razonable y ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado y el resto de gastos a distribuir a los arrendatarios no suele tener antigüedad superior a tres meses. Adicionalmente, la Sociedad se cubre dicho riesgo mediante avales y fianzas que son solicitados a sus inquilinos.

Por lo tanto, la gestión del riesgo de crédito por parte de la Sociedad se realiza enfocada en la siguiente agrupación de activos financieros:

- Saldos relacionados con Inversiones financieras a largo y corto plazo
- Saldos relacionados con Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

Los Administradores de la Sociedad realizan un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo) en función de los flujos de efectivo esperados.

Los importes que se muestran en la siguiente tabla corresponden a los flujos de efectivo esperados sin descontar y estimados en base a los tipos de interés actuales. Los saldos a pagar dentro de 12 meses equivalen a los importes en libros de los mismos, dado que el efecto del descuento no es significativo.

Al 31 de diciembre de 2021	**Menos de un año**	**Entre 1 y 2 años**	**Entre 2 y 5 años**	**Más de 5 años**	**Total**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	514.317	-	-	-	514.317
Deudas con entidades de crédito	2.649.118	3.655.884	12.345.016	18.605.891	37.255.909
Otras cuentas a pagar	219.592	36.252	78.746	390.703	725.293
Total	**3.383.027**	**3.692.136**	**12.423.762**	**18.996.594**	**38.495.519**

Al 31 de diciembre de 2020	**Menos de un año**	**Entre 1 y 2 años**	**Entre 2 y 5 años**	**Más de 5 años**	**Total**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	388.480	-	-	-	388.480
Deudas con entidades de crédito	86.763	2.637.730	11.670.029	22.855.085	37.249.607
Otras cuentas a pagar	125.384	59.796	28.065	447.046	660.291
Total	**600.627**	**2.697.526**	**11.698.094**	**23.302.131**	**38.298.378**

d) Riesgo medioambiental

El cambio climático conlleva profundos cambios en la economía, lo que provoca la necesidad de estar cada vez más atento a sus impactos sobre la evolución financiera y no financiera de las empresas. Las mayores cuestiones asociadas a estos cambios han llevado a unos objetivos muy ambiciosos que implican transformaciones radicales, alineadas con los ODS (Objetivos de Desarrollo Sostenible) de Naciones Unidas.

En este sentido, la Sociedad a través del Consejo de Administración lleva a cabo la toma de decisiones en materiales medioambientales, de sostenibilidad y cambio climático.

Finalmente, la Sociedad, está avanzando en el desarrollo de actuaciones que mejoren la sostenibilidad y gestión medioambiental de los inmuebles, principalmente, en materia de ahorro energético, energías limpias y compras sostenibles.

9. Información sobre el Pago a proveedores

Conforme a lo establecido por la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014 y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2021 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido aunque casi la totalidad de pagos realizados durante el ejercicio han sido pagados dentro del plazo fijado por la Ley.

	2021	2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	59,96	53,59
Ratio de operaciones pagadas	63,05	55,89
Ratio de operaciones pendientes de pago	29,82	26,19
	Euros	Euros
Total pagos realizados	3.650.534	3.714.295
Total pagos pendientes	374.150	311.920

Detectado que el ratio de operaciones pagadas ha sido superior al establecido por Ley, superando los 60 días, el consejo de Administración de la Sociedad está tomando las medidas adecuadas para volver a un ratio de operaciones pagadas inferior a los 60 días.

10. Personal

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	1	1

La distribución del personal por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es el siguiente:

	31 de diciembre de 2021	
	Mujeres	Total
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	1	1

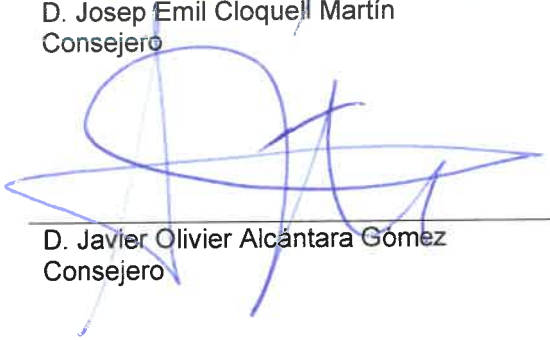
	31 de diciembre de 2020	
	Mujeres	Total
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	1	1

Durante el ejercicio 2021 y 2020, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

Serrano 61 SOCIMI

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2021

El Consejo de Administración de la sociedad SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. en fecha 28 de marzo de 2022, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito habiendo sido visadas todas las páginas por los Administradores a efectos de identificación.

FIRMANTES	FIRMA
D. Rafael Canales Abaitua Consejero	
D. Josep Emil Cloquell Martín Consejero	
D. Javier Olivier Alcántara Gómez Consejero	

Serrano 61 SOCIMI

MARZO 2022

ÍNDICE:

1. INTRODUCCIÓN.....2
2. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA 2
3. SISTEMA DE CONTROL INTERNO.....5
4. EVALUACIÓN DE RIESGOS.....6
5. ACTIVIDADES DE CONTROL.....7
6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN.....8
7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN.....9

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD

Como consecuencia de la cotización de las acciones de SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. (en adelante, la "**Sociedad**") en el BME Growth (en adelante el "**Mercado**" o el "**BME Growth**"), se preparará este informe 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 BME Growth.

1. INTRODUCCIÓN

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. es una entidad mercantil de duración indefinida y domiciliada en Madrid, calle Serrano 61, 28006 de Madrid, con N.I.F. número A-87311361.

Fue constituida por tiempo indefinido y transformada en Sociedad Anónima mediante escritura autorizada el 20 de septiembre de 2017 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja número M-604.818, inscripción 8ª.

Con fecha 12 de febrero de 2018 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Madrid, su solicitud de acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**").

La Sociedad está regida por un consejo de administración compuesto por tres consejeros y tiene como objeto social la adquisición y tenencia de activos inmobiliarios.

2. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

La principal actividad de la Sociedad es la tenencia y explotación del centro comercial "ABC Serrano", ubicado en Madrid, con entrada por las calles Serrano nº 61 y Paseo de la Castellana nº 32, del que es titular (el "**Centro Comercial**").

El órgano de administración de la Sociedad es el consejo de administración, cuya principal responsabilidad es la representación y administración de los negocios de la misma.

El consejo de administración es el responsable final que asegura que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo por la Sociedad. Entre las principales funciones del consejo de administración se encuentran las siguientes: (i) elaboración, revisión y formulación de las cuentas anuales; (ii) diseño, supervisión y mantenimiento del sistema de control interno y, en particular, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las cuentas anuales; y (iii) valorar y dar la respuesta adecuada ante posibles conflictos de intereses. El consejo de administración se reúne, como mínimo, trimestralmente.

La composición actual del consejo de administración es de tres (3) miembros, siendo los mismos los siguientes: (i) D. Rafael Canales Abaitua (Presidente del Consejo); (ii) D. Josep Emil Cloquell Martín (Vicepresidente del Consejo); y (iii) D. Javier Oliver Alcántara Gómez (Vocal).

D. José Luis Palao Iturzaeta desempeña el cargo de Secretario no consejero, y Dña. Li Jun Chen Lin y D. Félix Ferreño Pérez desempeñan los cargos de Vicesecretarios no consejeros.

El consejo de administración cuenta con el apoyo de varios proveedores de servicios externos que son especialistas en su campo, entre los que destacan un asesor contable, un asesor legal y fiscal, y el asesor registrado.

Asimismo, la Sociedad ha externalizado los siguientes servicios de gestión:

- Externalización de los servicios de gestión del Centro Comercial: la Sociedad ha suscrito un contrato de gestión inmobiliaria con IBA Capital Partners, S.L., en virtud del cual esta entidad se encarga:

  (i) de todos los aspectos relacionados con la gestión diaria del Centro Comercial, su comercialización y explotación en régimen de arrendamiento y ulterior venta; incluyendo, entre otros: (a) de la supervisión del estado de licencias requeridas para el correcto funcionamiento del Centro Comercial, así como de la gestión por cuenta de la Sociedad de cualesquiera actuaciones se requieran para el mantenimiento de las mismas y para que el Centro Comercial opere correctamente en virtud de la normativa existente aplicable al mismo; (b) del asesoramiento a la Sociedad en el planteamiento estratégico del Centro Comercial, haciendo recomendaciones en cuanto a la comercialización y explotación en régimen de arrendamiento y posible ulterior venta del Centro Comercial; (c) del asesoramiento a la Sociedad en la determinación de la fórmula óptima de explotación del Centro Comercial y el correspondiente mix de arrendatarios del Centro Comercial de cara a optimizar su valor comercial, así como de la implementación del plan estratégico mediante la contratación de nuevos inquilinos en las condiciones más óptimas para la Sociedad; (d) de la selección y contratación por cuenta de la Sociedad de un asesor inmobiliario o *property manager* de prestigio que será el encargado de la gerencia *in situ* del Centro Comercial; (e) de la elaboración anual del presupuesto ordinario de explotación del Centro Comercial que se someterá a la aprobación del consejo de administración de la Sociedad; (f) de la tramitación de todas las facturas de proveedores del Centro Comercial; (g) de la negociación de las ofertas y, una vez obtenido el visto bueno de la Sociedad, de la contratación por cuenta de la Sociedad de las pólizas de seguro obligatorias y multirriesgo necesarias para el Centro Comercial; (h) de la preparación y entrega trimestral a la Sociedad de un informe de explotación del Centro Comercial; (i) de la propuesta a la Sociedad de la desinversión en el Centro Comercial, ya sea mediante la venta de activos o de acciones, buscando compradores del Centro Comercial en las mejores condiciones económicas posibles; y (j) del mantenimiento permanente y actualizado de la base documental del Centro Comercial.

(ii) de determinadas labores de gestión administrativa del Centro Comercial y de la Sociedad (mediante subcontratación o mediante medios propios); incluyendo, entre otros, la llevanza de la contabilidad de la explotación del Centro Comercial y de la propia Sociedad, así como la llevanza adecuada de sus libros de comercio y contabilidad, presentación de impuestos corrientes (salvo cuando sea necesaria la contratación de un experto) y cumplimiento del resto de las obligaciones formales que le competan, excluyendo a estos efectos las obligaciones formales y fiscales que correspondan a la Sociedad para mantener el régimen de SOCIMI y aquellas derivadas de la cotización de sus acciones en un mercado regulado o sistema multilateral de contratación.

- Externalización de los servicios de gestión de la Sociedad: la Sociedad ha suscrito un contrato de servicios de gestión con Banca March, S.A., en virtud del cual esta entidad se encarga de prestar a la Sociedad los siguientes servicios: (a) asumir, con el apoyo en su caso de los asesores externos antes referidos, la gestión cotidiana de la Sociedad en todos aquellos aspectos no cubiertos bajo el contrato de servicios de gestión inmobiliaria suscrito con IBA Capital Partners, S.L., incluyendo por ejemplo los siguientes: administración y servicios generales, asuntos financieros, regulatorios, fiscales, legales y de negocio; (b) prestar asesoramiento, asistencia y/o recomendaciones al consejo de administración de la Sociedad respecto de las cuestiones referidas en el apartado anterior; (c) coordinar la celebración de juntas generales de accionistas de la Sociedad; (d) revisar la documentación e información contable, fiscal, regulatoria o financiera que sea necesaria para preparar y auditar las cuentas y los estados financieros de la Sociedad así como las cuentas y otra información que le sea requerida a la Sociedad para dar cumplimiento a sus obligaciones de facilitar información según la normativa española; (e) participar en la preparación e implementación del plan de negocio anual y del presupuesto anual de la Sociedad, incluyendo facilitar a la Sociedad toda la información relevante que sea necesaria a tales efectos; y (f) con la información sobre el Centro Comercial que se pueda poner a disposición de la Sociedad conforme al contrato de servicios de gestión inmobiliaria suscrito con IBA Capital Partners, S.L., y aquella otra información recopilada del mercado, llevar a cabo las operaciones y las negociaciones oportunas para que la Sociedad proceda a la transmisión (directa o indirecta) del Centro Comercial, realizando o interviniendo como mediador, por cuenta de la Sociedad, todos los trámites que a estos efectos puedan resultar necesarios o convenientes, incluidas las reuniones, contactos y negociaciones que sean oportunas.

Adicionalmente, la Sociedad contaba con un trabajador a tiempo completo, y está en proceso de su sustitución por otro tras la reciente salida del mismo de la Sociedad, encargado de llevar a cabo funciones, y/o a dar apoyo a IBA Capital Partners, S.L. y a Banca March, S.A., en las siguientes áreas: (a) la supervisión y coordinación de los proveedores del Centro Comercial, (b) la gestión del Centro Comercial y de los inquilinos de los arrendamientos comerciales del Centro Comercial, (c) la supervisión del funcionamiento del Centro Comercial y las gestiones ante las autoridades administrativas correspondientes y (d) el *reporting* periódico al consejo de administración en relación con su gestión.

El siguiente diagrama muestra de manera resumida la estructura organizativa de la Sociedad:

3. SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Los mecanismos de control interno y gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por Banca March, S.A. (como prestador de los servicios de gestión anteriormente indicados), con el apoyo de los distintos proveedores de servicios externos y del personal laboral de la Sociedad, bajo la supervisión en todo caso del consejo de administración de la Sociedad.

Sin perjuicio de las funciones de IBA Capital Partners, S.L. y de Banca March, S.A. bajo los contratos de gestión referidos en el apartado 2 anterior, la adopción de las decisiones clave sobre el negocio de la Sociedad corresponderá, en última instancia, al consejo de administración. Al mismo se le reportará toda la información relevante necesaria para la adecuada gestión de la Sociedad incluyendo, sin carácter exhaustivo, un informe trimestral de explotación preparado por IBA Capital Partners, S.L. en el cual se incluirá, entre otras cuestiones, un breve descriptivo de cada uno de los servicios prestados por dicha entidad, un cuadro resumen de la situación de los eventuales siniestros y contenciosos, avance de obras y proyectos, inspecciones legales realizadas o incidencias con proveedores e inquilinos. En dicho informe se podrán incluir asimismo los informes de actividad de los diferentes prestadores de servicios contratados por la Sociedad. Todo ello de tal forma que, mediante el reporte de esta y otra información relevante al consejo, dicho órgano pueda ser plenamente consciente de cualquier cuestión técnica o de negocio que pueda afectar a la Sociedad y/o al Centro Comercial y, por tanto, pueda abordar dichas cuestiones de manera adecuada.

Todos los miembros del consejo de administración de la Sociedad son conocedores de los requisitos derivados de la cotización de las acciones de la Sociedad en el BME Growth, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la nueva normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el asesor registrado consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad.

La Sociedad posee las siguientes herramientas para garantizar que el sistema de control interno es adecuado:

- Reglamento interno de conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores:

  La Sociedad ha definido un reglamento interno de conducta con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente con el objeto de evitar acciones y procedimientos ilícitos en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

- Capacidades, formación y experiencia del personal laboral y de los distintos asesores externos:

  La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con una dilatada experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

  En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables de la supervisión de la información financiera incluyen las siguientes capacidades (las cuales son desarrolladas desde Banca March, S.A. con la supervisión de la Sociedad): (a) formación universitaria y postgrado; (b) experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (valoración, análisis de inversiones, contable y financiera, técnica y de promoción); (c) experiencia en dirección financiera; y (d) experiencia en auditoría y finanzas.

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia de la Sociedad. La Sociedad, junto con sus proveedores de servicios externos, han llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información emitida por la Sociedad al mercado. Como resultado de dicho proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos y reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

- Riesgos asociados al sector inmobiliario: carácter cíclico del sector, inversión inmobiliaria, actividades de reacondicionamiento, competencia e incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en el sector.

- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación e incremento de los niveles de desempleo.

- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización y falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.

- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.

- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda y variaciones del tipo de interés y su impacto en el coste financiero.

Asimismo, en relación con la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes riesgos como los más significativos:

- el reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización,
- el registro y la valoración de los activos propiedad de la Sociedad,
- el registro de la deuda a coste amortizado y la monitorización de los *covenants* financieros incluidos en los contratos de financiación,
- los pagos y el tratamiento de gastos,
- los impagos y la gestión de la morosidad y
- el fraude, entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y del patrimonial de la Sociedad.

5. ACTIVIDADES DE CONTROL

La Sociedad entiende por control toda actividad llevada a cabo por el consejo de administración que suponga un apoyo para asegurar el seguimiento de las instrucciones dadas para mitigar los riesgos que suponen un impacto significativo en los objetivos o que pueda llevar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

A continuación, procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera. Es importante destacar que, a pesar de que la responsabilidad última sobre la fiabilidad del control interno recae en el consejo de administración de la Sociedad, en función del proceso y actividades a controlar, IBA Capital Partners, S.L. y Banca March, S.A., según corresponda bajo los contratos de gestión referidos en el apartado 2 anterior, son los encargados de implementar y ejecutar las actividades de control.

- Establecimiento de estrategias y objetivos:

  La Sociedad cuenta con un plan estratégico a medio plazo, el cual ha sido definido por la Sociedad conjuntamente con Banca March, S.A. (como prestador de los servicios de gestión anteriormente indicados). La estrategia de la Sociedad y el objetivo que se persigue se centra en la explotación en régimen de arrendamiento del Centro Comercial y la optimización de las posibilidades de desinversión de dicho activo en el medio/largo plazo.

- Planificación y presupuestos:

  Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por IBA Capital Partners, S.L. y supervisado y aprobado por el consejo de administración.

A lo largo del año, y con una periodicidad trimestral, IBA Capital Partners, S.L. conjuntamente con el consejo de administración de la Sociedad realiza un seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos.

- Gestión de ingresos y cuentas a cobrar:

  IBA Capital Partners, S.L. es la encargada de realizar la gestión de los alquileres de todos los inmuebles, bajo la supervisión del consejo de administración de la Sociedad. IBA Capital Partners, S.L. se encarga de gestionar los contratos con los inquilinos y asegurar el cumplimiento de las condiciones acordadas, de controlar el estado de mantenimiento de los inmuebles, dirigir las negociaciones pertinentes y revisiones de rentas, entre otras cuestiones.

- Registro y valoración de los activos:

  En relación al registro de los activos inmobiliarios, las políticas de capitalización de costes se definen conjuntamente por el consejo de administración de la Sociedad e IBA Capital Partners, S.L.

  La valoración de los activos inmobiliarios se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos para activos arrendados o en base al método de comparables en el caso de inmuebles no arrendados.

  En este sentido, la Sociedad procede a registrar contablemente los deterioros en base al valor razonable de los activos obtenidos de los informes de valoración recibidos y validados de manera individualizada.

- Contabilidad:

  IBA Capital Partners, S.L. se encarga, bajo el contrato de servicios de gestión referido en el apartado 2 anterior, de la llevanza de la contabilidad de la explotación del Centro Comercial y de la propia Sociedad.

  La contabilidad se gestiona internamente mediante un sistema informático contable de reconocido prestigio que permite el seguimiento y monitorización individualizada, desde un punto de vista de gestión, contable y financiero de todos los flujos generados por los activos de la Sociedad.

  La elaboración de los estados financieros (ya sean intermedios o anuales) es realizada directamente por el personal de IBA Capital Partners, S.L. (cuyos profesionales cuentan con un amplio y dilatado conocimiento en áreas técnico-contable) y por los auditores externos de la Sociedad, al objeto de asegurar los mayores estándares de calidad de los mismos. Los mismos son supervisados por el consejo de administración de la Sociedad.

6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

Para la Sociedad la información constituye un factor determinante para poder desarrollar sus labores de control interno. Para que dicha información tenga relevancia e influya positivamente en el resto del sistema de control interno de la organización, debe ser fiable y de calidad.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, además de las cuentas anuales, se procede a la preparación de estados financieros intermedios con una periodicidad semestral.

La Sociedad lleva sus libros contables conforme a las normas establecidas en el Plan General Contable. Las cuentas anuales y los estados financieros intermedios de la Sociedad son elaborados siguiendo el principio de empresa en funcionamiento y conforme a los registros contables, donde se recogen tanto las transacciones como los activos y pasivos surgidos durante el periodo de referencia. Adicionalmente, las cuentas anuales se someten a auditoría financiera y los estados financieros semestrales a una revisión limitada llevada a cabo por un auditor de reconocido prestigio.

Los estados financieros elaborados por la Sociedad (anuales y semestrales) son revisados y formulados por el consejo de administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación (en el caso de las cuentas anuales). Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros, se procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período y una breve explicación sobre la evolución de la Sociedad.

7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El consejo de administración de la Sociedad mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan trimestralmente en las reuniones periódicas del consejo.

El constante contacto con los miembros del consejo de administración, así como con el asesor registrado, permite que la información publicada en la página web, las eventuales presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado, sea consistente y cumpla con los estándares requeridos por la normativa del BME Growth.

Concretamente, se han establecido los siguientes protocolos internos:

a) Información privilegiada y otra información relevante que se publica en la página web de la Sociedad

Toda la información que pueda ser considerada como información privilegiada u otra información relevante se consultará con el asesor registrado. El protocolo de actuación se podría resumir de la siguiente forma:

- Identificación por parte de la Sociedad (en línea con las explicaciones recibidas del asesor registrado, y conforme a la Circular 3/2020) o el asesor registrado de un acontecimiento que podría ser constitutivo de información privilegiada u otra información relevante. En caso de que lo identifique la Sociedad, siempre se contrasta con el asesor registrado.

- Envío de documentación soporte del mencionado acontecimiento al asesor registrado para su análisis y evaluación.

- Redacción la comunicación de información privilegiada u otra información relevante por parte de los responsables de la Sociedad y del asesor registrado.

- Revisión de la comunicación de información privilegiada u otra información relevante consensuada entre la Sociedad y el asesor registrado por parte del presidente o vicepresidente del consejo de administración (firmante de dichas comunicaciones).

- Carga de la comunicación de información privilegiada u otra información relevante acordada en la página web del BME Growth, por parte de la Sociedad.

- Aprobación de la comunicación de información privilegiada u otra información relevante por parte del asesor registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.

- Confirmación por parte del asesor registrado de la publicación de la comunicación de información privilegiada u otra información relevante.

- Carga de la mencionada comunicación de información privilegiada u otra información relevante en la web de la Sociedad por parte del equipo gestor de la Sociedad.

- Adicionalmente, ante cualquier duda que le surgiera a la Sociedad sobre una posible actualización de la web que no hubiera sido objeto de comunicación de información privilegiada u otra información relevante, la Sociedad lo consultaría con el asesor registrado.

Sin perjuicio de lo anterior, el detalle de los principios de actuación y el procedimiento a seguir por la Sociedad en relación con la información privilegiada y otra información relevante de la Sociedad y la información a remitir al Mercado, se encuentran en el Reglamento Interno de Conducta, y más concretamente por lo que marca el Punto VI del mismo “Información al Mercado”.

b) Información que se difunda en presentaciones

La Sociedad no tiene previsto realizar ni difundir presentaciones y por lo tanto no debe existir el riesgo de que se incluya información diferente dentro de presentaciones a la información que sea notificada al Mercado. En el caso de que se realizasen presentaciones, el consejo de administración velará por que la información que se publique en las mismas sea coherente con la información que se publique en el Mercado.

c) Declaraciones realizadas a los medios de comunicación

Los representantes de la Sociedad no tienen previsto hablar directamente con los medios de comunicación. Cualquier solicitud de los medios de comunicación se atenderá a través de los datos de contacto proporcionados en la web a tales efectos En tal caso, los medios de comunicación serán redirigidos a la información

que está disponible en la web, y no se dará información a los medios de comunicación antes de su publicación en el mercado y web.

En caso de que algún representante de la Sociedad hablase con los medios de comunicación, éstos son conscientes de la necesidad de limitar sus declaraciones a la información pública.

* * *