Madrid, 22 de abril de 2022.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI S.A., (la "Sociedad o "HISPANOTELS") 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 de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth, por medio de la presente pone en conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACION RELEVANTE

- Informe de auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021.
- Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021 e Informe de Gestión.
- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La Sociedad informa que ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente considerándolos apropiados, por lo que no han sufrido cambios respecto del documento que se publicó, con la información financiera del 2018, el día 24 de abril de 2019.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth 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 cualquier aclaración que precisen.

D. Octavio Fernández de la Reguera
Secretario no consejero del Consejo de Administración
HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2021 JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2021 junto al Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2021:

- Balances al 31 de diciembre de 2021 y 2020
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020
- Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020
- Memoria del ejercicio 2021

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

Tel: +34 914 364 190
Fax: +34 914 364 191/92
www.bdo.es

Rafael Calvo 18
28010 Madrid
España

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los Accionistas de **Hispanotels Inversiones Socimi, S.A.**:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **Hispanotels Inversiones 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 3 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

BDO Auditores S.L.P., inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas nº S 1.273, es una sociedad limitada española independiente, miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 47.820, Folio 131,Sección 8ª, Hoja B-563.253, (Inscripción 124), CIF: B-82387572.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría

Valoración de activos inmobiliarios y derechos de superficie

Los epígrafes de "inmovilizado material", "inversiones inmobiliarias" y "Deudores comerciales no corrientes", del balance al 31 de diciembre de 2021 incluyen los valores netos contables de los activos inmobiliarios y derechos de superficie de la Sociedad, de acuerdo con lo descrito en las notas 7, 8 y 9 de la memoria adjunta.

La nota 5.3 de la memoria describe las políticas de evaluación del deterioro de este tipo de activos. Tal y como se describe en dicha nota, para la estimación del importe recuperable, la dirección de la Sociedad se ha basado en un informe de valoración realizada por experto independiente que incluye variables y elementos de juicio con diferentes grados de subjetividad.

El análisis de la razonabilidad del valor neto contable de los activos inmobiliarios y derechos de superficie al 31 de diciembre de 2021 ha sido considerado como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la determinación del importe recuperable del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y los derechos de superficie al cierre del ejercicio.

- Obtención del informe de tasación elaborado por un experto independiente, sobre las valoraciones de estos activos propiedad de la Sociedad, basado en análisis de comparabilidad de precios y descuento de rentas, al cierre del ejercicio.

- Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis utilizadas, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.

- Análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación de los importes recuperables de dichas inversiones al 31 de diciembre de 2021.

- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria, en relación con la valoración del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y los derechos de superficie.

BDO Auditores S.L.P. es una sociedad limitada española independiente, miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

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 y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

BDO Auditores S.L.P. es una sociedad limitada española independiente, miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

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

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

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

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

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

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

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

BDO Auditores S.L.P. es una sociedad limitada española independiente, miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

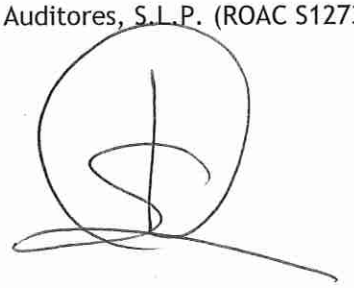
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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.

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC S1273)



Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21667)
Socio - Auditor de cuentas

20 de abril de 2022

BDO Auditores S.L.P. es una sociedad limitada española independiente, miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2021

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2021	31.12.2020
ACTIVO NO CORRIENTE		**66.011.055,65**	**67.548.792,91**
Inmovilizado intangible	6	**1.725.724,24**	**2.017.395,96**
Fondo de comercio		1.725.724,24	2.017.395,96
Inmovilizado material	7	**3.156.347,46**	**3.187.903,38**
Terrenos y construcciones		2.933.100,61	2.915.537,55
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		223.246,85	272.365,83
Inmovilizado en curso y anticipos		0,00	0,00
Inversiones inmobiliarias	8	**53.421.206,10**	**53.894.709,66**
Terrenos		34.415.814,93	34.410.179,88
Construcciones		19.005.391,17	19.484.529,78
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10	**547.092,07**	**547.092,07**
Instrumentos de patrimonio		547.092,07	547.092,07
Inversiones financieras a largo plazo	9	**5.576.685,78**	**5.643.115,96**
Instrumentos de patrimonio		1.748.303,56	1.822.892,83
Valores representativos de deuda		0,00	0,00
Otros activos financieros		3.828.382,22	3.820.223,13
Deudores comerciales no corrientes	9.2	**1.584.000,00**	**2.258.575,88**
ACTIVO CORRIENTE		**6.181.096,61**	**4.478.156,17**
Existencias		**0,00**	**0,00**
Anticipos a proveedores		0,00	0,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**206.796,07**	**321.037,78**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.2	68.321,65	13.119,17
Deudores varios	9.2	10.319,22	9.499,52
Personal	9.2	0,00	0,00
Activos por impuesto corriente	13	0,00	168.284,64
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	128.155,20	130.134,45
Inversiones financieras a corto plazo	9	**5.239.114,95**	**3.592.574,62**
Otros instrumentos de patrimonio		4.073.895,22	3.018.018,71
Créditos a empresas		30.336,99	30.486,16
Otros activos financieros		1.134.882,74	544.069,75
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	**735.185,59**	**564.543,77**
Tesorería		735.185,59	564.543,77
TOTAL ACTIVO		**72.192.152,26**	**72.026.949,08**

Las cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Balance, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria adjunta, que consta de 23 Notas.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.2021	31.12.2020
PATRIMONIO NETO		**49.634.651,28**	**48.796.350,80**
Fondos propios	**11**	**48.991.845,21**	**47.960.009,41**
Capital		**11.174.900,00**	**11.174.900,00**
Capital escriturado		11.174.900,00	11.174.900,00
Prima de emisión		**30.560.532,85**	**30.560.532,85**
Reservas		**3.809.120,48**	**5.616.102,12**
Legal y estatutarias		1.443.619,63	1.357.365,75
Otras Reservas		2.365.500,85	4.258.736,37
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)		**-182.053,85**	**-254.064,35**
Resultado del ejercicio		**3.629.345,73**	**862.538,79**
(Dividendo a cuenta)		**0,00**	**0,00**
Ajustes por cambio de valor		**-251.797,00**	**-187.049,20**
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	**9.2**	**894.603,07**	**1.023.390,59**
PASIVO NO CORRIENTE		**18.582.667,85**	**21.738.323,22**
Deudas a largo plazo	**12**	**8.110.994,99**	**11.263.698,70**
Deudas con entidades de crédito		7.367.624,41	10.524.203,12
Otros pasivos financieros		743.370,58	739.495,58
Pasivos por impuesto diferido	**13**	**10.471.672,86**	**10.474.624,52**
PASIVO CORRIENTE		**3.974.833,13**	**1.492.275,06**
Deudas a corto plazo		**3.173.088,53**	**1.412.130,72**
Deudas con entidades de crédito	**12**	3.154.508,65	1.388.411,25
Otros pasivos financieros	**12**	18.579,88	23.719,47
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**801.744,60**	**80.144,34**
Proveedores	**12.3**	1.422,45	665,89
Acreedores varios	**12.3**	79.181,63	5.250,32
Pasivo por impuesto corriente	**13**	317.806,27	0,00
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**13**	383.686,19	54.134,39
Anticipos de clientes	**12.3**	19.648,06	20.093,74
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**72.192.152,26**	**72.026.949,08**

Las cuentas anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Balance, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria adjunta, que consta de 23 Notas.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020
(Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31.12.2021	31.12.2020
Importe neto de la cifra de negocio	**15.1**	**4.145.266,23**	**3.345.827,19**
Prestaciones de servicios		4.145.266,23	3.345.827,19
Gastos de personal	**15.2**	**-203.369,49**	**-205.550,57**
Sueldos, salarios y asimilados		-174.755,43	-176.288,01
Cargas sociales		-28.614,06	-29.262,56
Otros gastos de explotación	**15.3**	**-1.372.214,00**	**-1.306.056,32**
Servicios exteriores		-1.048.762,70	-1.068.025,55
Tributos		-295.065,37	-321.620,11
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-28.385,93	83.589,34
Amortización del inmovilizado	**6, 7 y 8**	**-798.746,70**	**-836.098,45**
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	**9.2**	**128.787,52**	**130.705,81**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**7 y 8**	**1.518.401,16**	**-107.381,08**
Deterioros y pérdidas		99.442,41	-105.419,64
Resultados por enajenaciones y otras		1.418.958,75	-1.961,44
Otros resultados		**78.131,36**	**34.442,66**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**3.496.256,08**	**1.055.889,24**
Ingresos financieros	**15.4**	**90.378,72**	**118.868,63**
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio, empresas del grupo y asociadas.		0,00	0,00
Otros ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio de terceros		41.265,54	29.484,03
Otros ingresos de valores negociables y otros		49.113,18	89.384,60
Gastos financieros	**15.4**	**-163.134,02**	**-182.661,18**
Por deudas con terceros		-163.134,02	-182.661,18
Variación de valor razonable en instrumentos financiero	**9.4**	**529.060,07**	**-143.811,72**
Cartera de negociación y otros		529.060,07	-143.811,72
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros		**3.210,23**	**14.253,82**
Resultados por enajenaciones y otras		3.210,23	14.253,82
RESULTADO FINANCIERO		**459.515,00**	**-193.350,45**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**3.955.771,08**	**862.538,79**
Impuesto sobre beneficios	**14**	**-326.425,35**	**0,00**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**3.629.345,73**	**862.538,79**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**3.629.345,73**	**862.538,79**

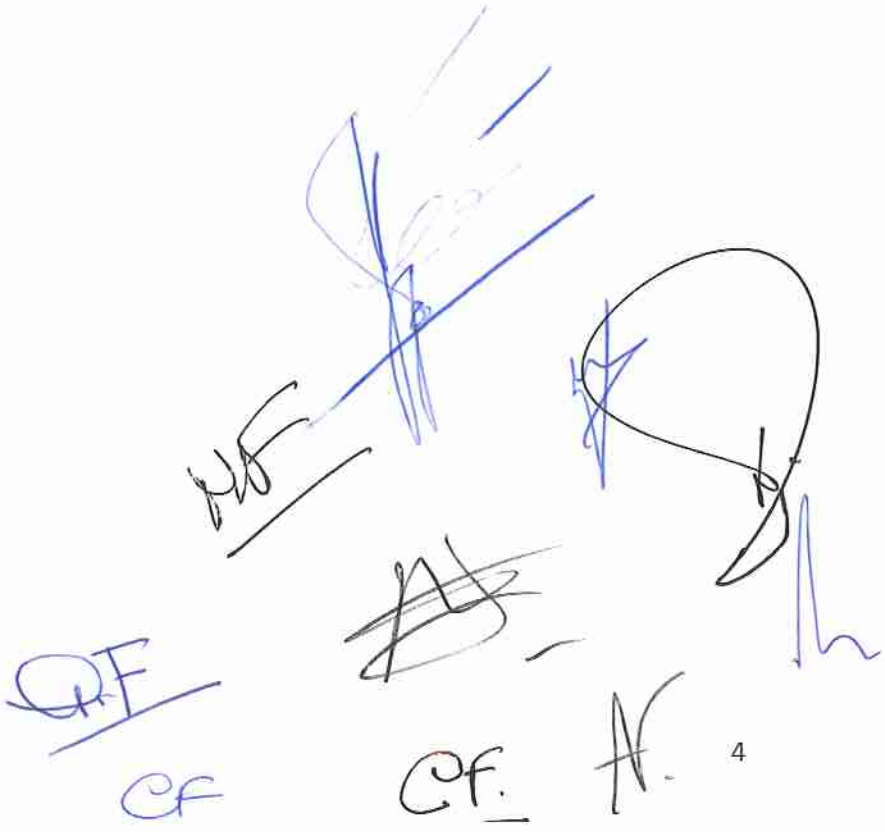
Las cuentas anuales, que forman una sola unidad, comprenden esta Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Balance , el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto , los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria adjunta, que consta de 23 notas

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020
(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

		31/12/2021	31/12/2020
A)	**RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**	**3.629.345,73**	**862.538,79**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		**-251.797,00**	**-187.049,20**
Por valoración de instrumentos financieros		-251.797,00	-187.049,20
Activos financieros disponibles para la venta		-251.797,00	-187.049,20
Subvenciones			
B)	**TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO**	**-251.797,00**	**-187.049,20**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Subvenciones		**-128.787,52**	**-130.705,81**
C)	**TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**	**-128.787,52**	**-130.705,81**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**3.248.761,21**	**544.783,78**



HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020

(Expresado en Euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIONIO NETO

		Capital		Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones propias)	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	(Dividendo a cuenta)	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
		Escriturado	No exigido								
A)	**SALDO, AL FINAL DE 31 DE DICIEMBRE 2019**	**11.174.900,00**	**-**	**30.560.532,85**	**4.987.007,43**	**-276.379,05**	**4.828.494,79**		**-1.510.632,61**	**1.154.096,40**	**50.918.019,81**
I.	Ajustes por errores 2019	-	-	-	51.337,93	-			-		51.337,93
B)	**SALDO AJUSTADO, AL INICIO DEL EJERCICIO 2020**	**11.174.900,00**		**30.560.532,85**	**5.038.345,36**	**-276.379,05**	**4.828.494,79**		**-1.510.632,61**	**1.154.096,40**	**50.969.357,74**
I.	Total ingresos y gastos reconocidos						862.538,79	-187.049,20		-130.705,81	544.783,78
II.	Operaciones con socios o propietarios		-		94.907,28	22.314,70	-4.345.645,31		1.510.632,61	-	-2.717.790,72
1.	*Aumentos de capital*		-		-	-	-		-	-	-
2.	(-) Distribución de Dividendos				93.615,28		-4.345.645,31		1.510.632,41		-2.741.397,42
3.	Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-		-				-	
4.	Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	1.292,00	22.314,70	-		-	-	23.606,70
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	482.849,48		-482.849,48			-	-
B)	**SALDO, AL FINAL DE 31 DE DICIEMBRE 2020**	**11.174.900,00**	**-**	**30.560.532,85**	**5.616.102,12**	**-254.064,35**	**862.538,79**	**-187.049,20**	**0,00**	**1.023.390,59**	**48.796.350,80**
I.	Ajustes por errores 2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C)	**SALDO AJUSTADO, AL INICIO DEL EJERCICIO 2021**	**11.174.900,00**	**-**	**30.560.532,85**	**5.616.102,12**	**-254.064,35**	**862.538,79**	**-187.049,20**	**0,00**	**1.023.390,59**	**48.796.350,80**
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	3.629.345,73	-64.747,80	-	-128.787,52	3.435.810,41
II.	Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-1.893.235,52	72.010,50	-776.284,91	-	-	-	-2.597.509,93
1.	*Aumentos de capital*	-	-	-	-	-	-		-	-	-
2.	*Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios*	-	-	-	-	-	-		-	-	-
3.	*(-) Distribución de dividendos*	-	-	-	-1.895.710,27	-	-776.284,91		-		-2.671.995,18
4.	*Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)*	-	-	-	2.474,75	72.010,50	-		-	-	74.485,25
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	86.253,88	-	-86.253,88	-	-	-	0,00
C)	**SALDO, AL FINAL DE 31 DE DICIEMBRE 2021**	**11.174.900,00**	**-**	**30.560.532,85**	**3.809.120,48**	**-182.053,85**	**3.629.345,73**	**-251.797,00**	**0,00**	**894.603,07**	**49.634.651,28**

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria adjunta, que consta de 23 Notas.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Estados de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020
(Expresado en euros)

	Notas	31.12.2021	31.12.2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**3.955.771,08**	**862.538,79**
Ajustes al resultado		**-1.279.571,05**	**922.534,83**
Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	798.746,70	836.098,46
Correcciones valorativas por deterioro	7 y 8	-71.056,48	21.830,29
Imputación de subvenciones	9.2	-128.787,52	-130.705,81
Resultado por bajas y enajenación de inmovilizado	8	-1.418.958,75	1.961,44
Resultado por bajas y enajenación de instrumentos financieros		-3.210,23	-14.253,82
Ingresos financieros	15.4	-90.378,72	-118.868,63
Gastos financieros	15.4	163.134,02	182.661,18
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	15.4	-529.060,07	143.811,72
Cambios en el capital corriente		**-1.646.817,92**	**2.403.289,96**
Existencias		0,00	0,00
Deudores y otras cuentas a cobrar	9.2	114.241,71	1.836.569,13
Otros activos corrientes	9	-1.114.270,03	762.793,57
Acreedores y otras cuentas a pagar	12	553.315,62	-1.128.266,13
Otros activos y pasivos no corrientes	9.2	-1.200.105,22	932.193,39
Otros pasivos corrientes		0,00	0,00
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**95.529,34**	**382.605,73**
Pago de intereses	15.4	-163.134,02	-182.661,18
Cobro de dividendos		0,00	0,00
Cobro de intereses	15.4	90.378,72	118.868,63
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	14	168.284,64	446.398,28
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**1.124.911,45**	**4.570.969,31**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**-249.538,53**	**-35.752,09**
Empresas de grupo y asociadas		0,00	0,00
Inmovilizado material	7	-54.458,57	-9.269,11
Inversiones inmobiliarias	8	-128.649,78	-23.824,46
Otros activos financieros	9	-66.430,18	-2.658,52
Cobros por desinversiones		**2.294.096,19**	**179.838,71**
Inmovilizado material	7	0,00	179.838,71
Inversiones inmobiliarias	8	1.648.500,00	0,00
Otros activos financieros	9	645.596,19	0,00
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**2.044.557,66**	**144.086,62**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**72.010,50**	**22.314,70**
Emisión de instrumentos de patrimonio	11	72.010,50	22.314,70
Amortización de instrumentos de patrimonio	11	0,00	0,00
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	9.2	0,00	0,00
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**-906.488,26**	**-1.823.953,52**
Emisión:			
Deudas con entidades de crédito	12	855.984,14	5.350.505,08
Otras deudas		0,00	8.600,92
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	12	-1.761.207,81	-7.183.059,52
Otras deudas		-1.264,59	0,00
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		**-2.164.349,53**	**-2.741.397,42**
Dividendos	11.5	-2.164.349,53	-2.741.397,42
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**-2.998.827,29**	**-4.543.036,24**
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**170.641,82**	**172.019,69**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	9.5	564.543,77	392.524,08
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	9.5	735.185,59	564.543,77

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Flujos de Efectivo, el Balance, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, adjuntos y la Memoria adjunta, que consta de 23 Notas

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó como TAXDIR, S.A. mediante escritura otorgada el 19 de diciembre de 1947 ante el Notario Riera Aisa, causó inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 3558, folio 112, hoja M-60059. Igualmente, figura inscrita en el censo de entidades jurídicas del Ministerio de Hacienda con el código de identificación fiscal A-08077976.

En fecha 12 de septiembre del 2017 los socios en Junta General acordaron el cambio de denominación social de TAXDIR, S.A. a TAXDIR SOCIMI, S.A., adoptando la denominación de SOCIMI, la modificación de los estatutos para adaptar el objeto social y la aplicación del Régimen Fiscal Especial del Impuesto sobre Sociedades definido en el artículo 8, apartado 2 de la Ley 11/2009 sobre SOCIMIS. Se eleva a público el 22 de septiembre del 2017.

Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante escrito de fecha 19 de septiembre de 2017.

Con fecha 28 de diciembre del 2017, se elevan a público los acuerdos alcanzados en la Junta de Accionistas celebrada el día 21 de noviembre del 2017, entre los cuales se aprobó el cambio de denominación al actual, siendo anteriormente TAXDIR SOCIMI, S.A.

Su domicilio social se encuentra establecido en Madrid, calle Zurbano 83, 1º y tiene duración indefinida.

La actividad de la sociedad es el arrendamiento de Inmuebles.
Constituye su objeto social:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario 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 Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.

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

e) 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.

f) 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.

g) La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.

Dichas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Si la Ley exigiere para el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, éstas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida.

Aquellas actividades que por disposición legal requieran para su ejercicio autorización administrativa, licencia o inscripción en un registro especial, no podrán realizarse sin el previo cumplimiento de estos requisitos.

La moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad es el euro, siendo esta, por lo tanto, su moneda funcional. Todos los importes incluidos en la memoria de las Cuentas Anuales están reflejados en Euros salvo que se especifique expresamente lo contrario.

Operaciones societarias

Con fecha 15 de enero del 2018 se registró en el Registro Mercantil de Madrid la fusión por absorción de las sociedades LANCEROS SOCIMI, S.A. y FOMENTO INMOBILIARIO RUSTICO Y URBANO SOCIMI, S.A., como sociedades absorbidas siendo TAXDIR SOCIMI, S.A. la sociedad absorbente. Dicha fusión fue aprobada por la Junta de Accionistas con fecha 21 de noviembre del 2017.

Como consecuencia de la fusión, LANCEROS SOCIMI, S.A y FOMENTO INMOBILIARIO RUSTICO Y URBANO SOCIMI, S.A., se extinguen y fueron absorbidas por TAXDIR SOCIMI, S.A., ahora HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A., que adquirió en bloque a título universal, la totalidad del patrimonio de las Sociedades absorbidas de conformidad con los balances de referencia para la fusión cerrados al 21 de noviembre del 2017, quedando la sociedad absorbente plenamente subrogada en cuantos derechos y obligaciones procedan de las absorbidas sin reserva, excepción ni limitación conforme a la Ley.

Todo ello según resulta del acuerdo de fusión y de lo previsto en los artículos 30 y siguientes de la Ley 30/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles.

La fusión tiene efectos contables desde el 21 de noviembre del 2017, disponiendo la Sociedad de un listado detallado de cada uno de los bienes recibidos en la mencionada fusión con indicación expresa de su fecha de adquisición.

La Sociedad ejerció la opción del Régimen Fiscal Especial previsto para las Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos y Canje de Valores, del Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, con motivo de la operación de fusión por absorción mencionada anteriormente.

En fecha 14 de diciembre de 2018 la sociedad se incorporó a negociación al BME Growth de BME MTF Equity (antiguamente denominado Mercado Alternativo Bursátil).

A este efecto, designó como asesor registrado para revisar que la Sociedad cumplía con los requisitos para su incorporación al MAB así como para asesorarle en el cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades que le corresponden como participante del mercado a Renta 4 Corporate, S.A.

La Sociedad deposita sus cuentas anuales en el Registro Mercantil de Madrid.

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

2. REGIMEN SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("LSOCIMI"). Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

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

2. Obligación de Inversión:

   - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinase a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

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

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

   - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular Estados Financieros Intermedios. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

   - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que se hayan ofrecido en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

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

4. Obligación de Distribución de resultado. Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

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

   - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la trasmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez trascurridos 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 de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

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

5. Obligación de información: (véase nota 21). Las SOCIMI deberán incluir en las notas de sus estados financieros la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

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

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

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

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

Ley 11/2021, de 9 de julio y Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, modificó la Ley 11/2009, de 26 de octubre, estableciendo un gravamen especial sobre la parte de los beneficios no distribuidos que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión y adecuando las obligaciones de suministro de información a la nueva tributación.

En este sentido, y con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, modifica el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, relativo al régimen fiscal especial de la sociedad en el Impuesto sobre Sociedades. El nuevo apartado 4 del artículo 9 establece que la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Posteriormente, mediante Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, se aprueba el modelo 237 "Gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Impuesto sobre Sociedades. Autoliquidación" y se determina la forma y procedimiento para su presentación dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación.

Adicionalmente regula los siguientes aspectos:

- Obligados a presentar el Modelo: Las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal SOCIMI previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre.

- Beneficio que declarar: Los beneficios no distribuidos en el ejercicio que procedan de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del impuesto sobre sociedades, excluyéndose las rentas acogidas al periodo de reinversión del art. 6.1.b) Ley 11/2009. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

- Tipo de gravamen: Se consignará el tipo de gravamen vigente para la liquidación del impuesto (15% a partir de 1 de enero de 2021).

- Entrada en vigor y ejercicio de aplicación: La orden entra en vigor el 3 de enero de 2022 y es de aplicación para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

- Plazo de presentación de la autoliquidación: Se devenga el día del acuerdo de aplicación del resultado, debiendo ser objeto de autoliquidación en el plazo de 2 meses a contar desde la fecha de devengo.

3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

3.1. MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE

Las Cuentas Anuales se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, RD 602/2016 y RD 1/2021.
- 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.
- 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 en la memoria de Cuentas Anuales.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

La Sociedad ha realizado un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante las modificaciones del 12 de enero de 2021, en el que se publicó el Real decreto 1/2021 y de su impacto en las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021. Debido a su negocio y a la actividad que lleva a cabo la sociedad, no se han detectado impactos significativos salvo los indicados en la nota 3.6 y los correspondientes realizados en materia de información a incluir en las notas explicativas, las cuales se han adaptado al contenido exigido en dicha normativa.

3.2. IMAGEN FIEL

Las Cuentas Anuales han sido obtenidas de los registros contables de la sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de la información financiera aplicable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto, de la situación financiera y de los resultados habidos durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021, así como de los flujos de efectivo. Estas Cuentas Anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

3.3. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las Cuentas Anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las mismas.

No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3.4. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

La preparación de las Cuentas Anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las Cuentas Anuales:

- Evaluación del principio de empresa en funcionamiento (Nota 3.7).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material (Notas 5.2 y 5.3).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 5.2, 5.3, 7 y 8).
- Valorar algunos pasivos, gastos y compromisos derivados de litigios, compromisos y activos y pasivos contingentes (Nota 12).
- Valoración por la situación de la pandemia por COVID-19 (nota 3.7)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2021, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre a 31 de diciembre de 2021, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en los próximos ejercicios son los siguientes:

Deterioro del valor 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 los activos inmobiliarios. Para determinar este valor razonable la Sociedad ha encargado a un experto independiente la realización de una valoración de los activos inmobiliarios en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual, así como en algunos casos a través del método de comparación (Nota 5.2 y 5.3).

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 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.

Riesgos relacionados con la adopción del régimen SOCIMI

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 en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Consejo de Administración de la Sociedad, realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación del Consejo de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

3.5. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

De acuerdo a la legislación mercantil, la información financiera se presenta a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, además de las cifras del periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 las correspondientes al ejercicio anterior finalizado el 31 de diciembre de 2020.

3.6. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES

La primera aplicación de las modificaciones introducidas en el Plan General de Contabilidad mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, relativas principalmente a las normas de registro y valoración de instrumentos financieros y de reconocimiento de ingresos, no ha presentado impacto alguno al 01 de enero de 2021, más allá de la reclasificación de instrumentos financieros a las nuevas categorías que introduce el Real Decreto 1/2021 al 01 de enero de 2021.
La conciliación entre cada una de las partidas de activos financieros es la siguiente:

Categorías RD 1514/2007	Categorías RD 1/2021
Activos Financieros mantenidos para negociar	Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	
Préstamos y partidas a cobrar	Activos financieros a coste amortizado
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	
Activos financieros disponibles para la venta	Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto
Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas	Activos financieros a coste

La conciliación entre cada una de las partidas de pasivos financieros es la siguiente:

Categorías RD 1514/2007	Categorías RD 1/2021
Débitos y partidas a pagar	Pasivos financieros a coste amortizado
Pasivos financieros mantenidos para negociar	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	

3.7. PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

A 31 de diciembre de 2021 la sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 2.206.263,48 euros por lo que el pasivo corriente se financia automáticamente con el activo corriente. En consecuencia, el Consejo de Administración de la sociedad no considera la existencia de incertidumbres que afecten a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Los administradores de la Sociedad consideran que las obligaciones de pago del pasivo corriente serán atendidas con normalidad, motivo por el cual han formulado estas Cuentas Anuales bajo el principio contable de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y liquidación de sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto.

En la actualidad, todos los establecimientos hoteleros propiedad de la sociedad y que mantiene en alquiler, están abiertos al público. No obstante, derivado de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19, la Sociedad ha reducido en un 50% la renta de carácter fijo de los hoteles durante los meses de enero, febrero y marzo, que se compensarán, junto con la reducción de rentas realizada en el ejercicio 2020, con un incremento de la renta variable en ejercicios sucesivos, si bien, a la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales, la sociedad no tiene elementos de juicio para estimar ni el plazo ni la cuantía de la eventual compensación de la pérdida de ingresos en el ejercicio 2021 y 2020 con el aumento que se pudiera producir por el incremento pactado en los acuerdos alcanzados de la renta variable para los ejercicios futuros.

En función de la evaluación efectuada con la información disponible a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, no se estima en cuestión ni la continuidad del negocio ni el funcionamiento de la empresa.

3.8. AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

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

4. APLICACION DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD

La aplicación del resultado del ejercicio 2021 y 2020 es la siguiente:

BASE DE REPARTO	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	3.629.345,73	862.538,79
TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL APLICACIÓN	**3.629.345,73**	**862.538,79**
APLICACIÓN A	**Ejercicio 2021**	**Ejercicio 2020**
Reserva Legal	362.934,57	86.253,88
Reserva Voluntaria	584.435,16	
Dividendos	2.681.976,00	776.284,91
TOTAL APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO	**3.629.345,73**	**862.538,79**

Limitación para la distribución de dividendos

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

A 31 de diciembre de 2021 la sociedad no tenía la reserva legal totalmente dotada.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendo 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 la Sociedad Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (Ver nota 1).

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

5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con lo establecido en el marco normativo de la información financiera aplicable, han sido las siguientes:

5.1. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los bienes comprendidos en el inmovilizado intangible se valorarán por su coste, ya sea este el precio de adquisición o el coste de producción, minorado por la correspondiente amortización acumulada y por las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado.

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

La Sociedad reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe correspondiente de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las reversiones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los inmovilizados materiales y se explican posteriormente.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 no se han reconocido deterioros que afecten al inmovilizado intangible.

La amortización de los elementos del inmovilizado intangible se distribuye linealmente en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	Años
Fondo de comercio	10

Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

Fondo de comercio

El fondo de comercio generado en una combinación de negocios se valora, en la fecha de la adquisición, a su coste, siendo éste el exceso del coste de la combinación de negocios sobre el correspondiente valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos. Tras el reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valora a su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro acumuladas. Se realizan las pruebas de deterioro de valor del fondo de comercio anualmente, o con más frecuencia si los acontecimientos o cambios de las circunstancias indican que el valor en libros pueda haberse deteriorado.

Con el propósito de comprobar el deterioro del valor, el fondo de comercio adquirido en una combinación de negocios es asignado, desde la fecha de adquisición, entre cada una de las unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo de la empresa, sobre los que se espere que recaigan los beneficios de las sinergias de la combinación de negocios. La posible pérdida de valor se determina mediante el análisis del valor recuperable de dicha unidad generadora de efectivo y, en caso que éste sea inferior al valor neto contable, se reconoce una pérdida irreversible por deterioro en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

El fondo de comercio se amortiza durante su vida útil, estimada en 10 años (salvo prueba en contrario), siendo su recuperación lineal. Dicha vida útil se ha determinado de forma separada para cada unidad generadora de efectivo a la que se le ha asignado fondo de comercio.

5.2. INMOVILIZADO MATERIAL

El inmovilizado material se encuentra valorado por su precio de adquisición neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

El coste de producción de los elementos del inmovilizado material fabricados o construidos por la Sociedad, se obtiene añadiendo, al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes, así como la parte que razonablemente corresponde de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate, en la medida en que tales costes, corresponden al periodo de fabricación o construcción y son necesarios para la puesta del activo en condiciones operativas.

El precio de adquisición incluye, en su caso:

1. El efecto de la actualización de balances efectuada en el ejercicio 1996 según lo dispuesto en el Real Decreto Ley 7/1997 y desarrollado en el Real Decreto 2.607/1996, en base al que, la Sociedad procedió a actualizar sus inmovilizados materiales.

2. Los gastos financieros correspondientes a financiación externa devengados durante el período de construcción o fabricación hasta la puesta en condiciones de funcionamiento.

3. La estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

El inmovilizado material, neto en su caso del valor residual del mismo, se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que la Sociedad espera utilizarlos, según el siguiente cuadro:

Elementos	Años vida util
Construcciones	25-50
Instalaciones técnicas	10
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4
Elementos de transporte	6,25
Otro inmovilizado	5

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas por su enajenación o disposición por otra vía; o cuando no se espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de alguna unidad generadora de efectivo, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables y se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

5.3 INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe del balance relativo a "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen arrendados a terceros.

Los elementos incluidos en este epígrafe se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

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 gastos financieros de la financiación relacionados con la construcción de las inversiones inmobiliarias de plazo superior a un año fueron capitalizados como parte del coste hasta la puesta en marcha del activo.

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

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre los valores de coste y se calcula por el método lineal en función de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual es como sigue.

Elementos	Años vida util
Construcciones	25-50

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización de las inversiones inmobiliarias y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. El Consejo de Administración de la sociedad, como representantes de los Accionistas ha considerado, a efectos de determinar el valor neto de realización, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (ver nota 8).

Deterioro del valor de inmovilizado material (terrenos y construcciones), inversiones inmobiliarias y el derecho de superficie

La Sociedad evalúa periódicamente si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

La Sociedad, dota las oportunas provisiones de depreciación de inmovilizado material e inversiones inmobiliarias cuando el valor recuperable es inferior al valor contable. Los Administradores de la Sociedad, como representantes de los accionistas, han considerado, a efectos de determinar el valor recuperable, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (SAVILLS AGUIRRE NEWMAN VALORACIONES Y TASACIONES, S.A.U.). Dichas valoraciones, se han realizado en base a las siguientes asunciones:

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada en el año 2019 y efectiva desde 31 de enero de 2020 "RICS Valuation-Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards".

El Estándar de Valoración 3 del Red Book (edición2020) reconoce las bases de valoración posibles, y de acuerdo con las instrucciones recibidas, la base de valoración de la presente instrucción es Valor de Mercado, cuya definición se detalla a continuación: "El importe estimado por el que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción".

5.4 ARRENDAMIENTOS

Arrendamiento financiero

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos. La Sociedad, no mantiene contrato de arrendamiento financiero alguno a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

Arrendamiento operativo

Las inversiones inmobiliarias se encuentran arrendadas a terceros. Estos arrendamientos se califican como arrendamientos operativos.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan de manera lineal durante el plazo estimado del arrendamiento. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

5.5 ACTIVOS FINANCIEROS

La Sociedad registra en el epígrafe de instrumentos financieros aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Un activo financiero es cualquier activo que sea: dinero en efectivo, un instrumento de patrimonio de otra empresa, o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero (un instrumento de deuda), o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

Clasificación y valoración

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

1. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

2. Activos financieros a coste amortizado.

3. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.

4. Activos financieros a coste.

Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Un activo financiero deberá incluirse en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías.

Los activos financieros mantenidos para negociar se incluirán obligatoriamente en esta categoría. Se considera que un activo financiero se posee para negociar cuando:

a) Se origine o adquiera con el propósito de venderlo en el corto plazo.

b) Forme parte en el momento de su reconocimiento inicial de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o

c) Sea un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Valoración posterior

Después del reconocimiento inicial la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

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

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

Deterioro del valor

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

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se empleará el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

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

No obstante, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se puede utilizar el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio seguirá las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la empresa deba evaluar si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabilice la correspondiente pérdida por deterioro.

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Un activo financiero se incluirá en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizado.

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, de acuerdo con la norma relativa a esta última, se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando deba asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplicará el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

Deterioro de valor

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionen:

En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor; o

a) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por ejemplo, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. En todo caso, se presumirá que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un 40% en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si en ejercicios posteriores se incrementase el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores se revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. No obstante, en el caso de que se incrementase el valor razonable de un instrumento de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registrará el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, tal como estas quedan definidas en la norma 13ª de elaboración de las cuentas anuales.

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

c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.

d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.

e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte a un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria, o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.

f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

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

Valoración posterior

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

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

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcularán, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

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

Con carácter general, el método indirecto de estimación a partir del patrimonio neto se podrá utilizar en aquellos casos en que puede servir para demostrar un valor recuperable mínimo sin la necesidad de realizar un análisis más complejo cuando de aquel se deduce que no hay deterioro.
El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Cancelación

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

Intereses recibidos de activos financieros

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. Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos cuando se declare el derecho del socio a recibirlos.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Asimismo, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión.

5.6 PASIVOS FINANCIEROS

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasifican como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Clasificación y valoración

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

1. Pasivos financieros a coste amortizado

2. Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

La sociedad sólo posee pasivos financieros a coste amortizado.

Pasivos a coste amortizado:

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

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

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

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

5.7 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

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

5.8 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Las provisiones se reconocen en el balance intermedio como provisiones cuando la sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

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

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

5.9 IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

Régimen SOCIMI

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma.

En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará desde el ejercicio 2017 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

Dicho lo anterior, cabe mencionar que el día 12 de septiembre de 2017 la Sociedad adoptó la decisión de acogerse al régimen regulado 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 a partir de 1 de enero de 2017. Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante escrito de fecha 19 de septiembre de 2017.

Con fecha 9 de julio de 2021 se publica la Disposición final 2.1 de la Ley 11/2021, modificando en este ejercicio 2021 la Ley 11/2009. Tal y como se describe en la Nota 2, mediante la Ley 11/2021, de 9 de julio y la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, se aprueba un gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación estando obligados a presentarla las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal SOCIMI previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, siendo el beneficio a declarar los beneficios no distribuidos en el ejercicio que procedan de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del impuesto sobre sociedades, excluyéndose las rentas acogidas al período de reinversión del art.6.1 b) Ley 11/2009. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades siendo este del 15% aplicable a los ejercicios fiscales que hayan comenzado a partir del 1 de enero de 2021. Este gravamen tiene la consideración de cuota sobre el impuesto de sociedades del ejercicio.

5.10 INGRESOS Y GASTOS

Una empresa reconocerá los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produzca la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, la empresa valorará el ingreso por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Para aplicar este criterio fundamental de registro contable de ingresos, la empresa seguirá un proceso completo que consta de las siguientes etapas sucesivas:

a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.

b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.

c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la empresa espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.

d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.

e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando (a medida que) la empresa cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrarán en el último período antes de la finalización del contrato.

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

En el ejercicio 2021, la sociedad, a raíz de la situación de crisis provocada por el Covid-19, ha procedido a la formalización de acuerdos con los principales arrendatarios para la concesión de incentivos consistentes en la reducción de las rentas arrendaticias de carácter fijo.

5.11 ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudieran ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la Sociedad sobre el medio ambiente, se consideran inversiones.

El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que dada la naturaleza de la actividad desarrollada por la Sociedad, su impacto es poco significativo, estando en todo caso suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro que tienen suscritas.

5.12 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las transacciones con partes vinculadas, se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

5.13 PATRIMONIO NETO

El capital social de la Sociedad está representado por acciones ordinarias, todas de la misma clase. Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto intermedio, 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 intermedio 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.

5.14 TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Las Cuentas Anuales de la Sociedad se presentan en euros. La Sociedad no ha tenido transacciones en moneda distinta al euro.

5.15 INFORMACIÓN SEGMENTADA

En la presente Memoria de las Cuentas Anuales se presenta información segmentada por mercado geográfico.

5.16 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

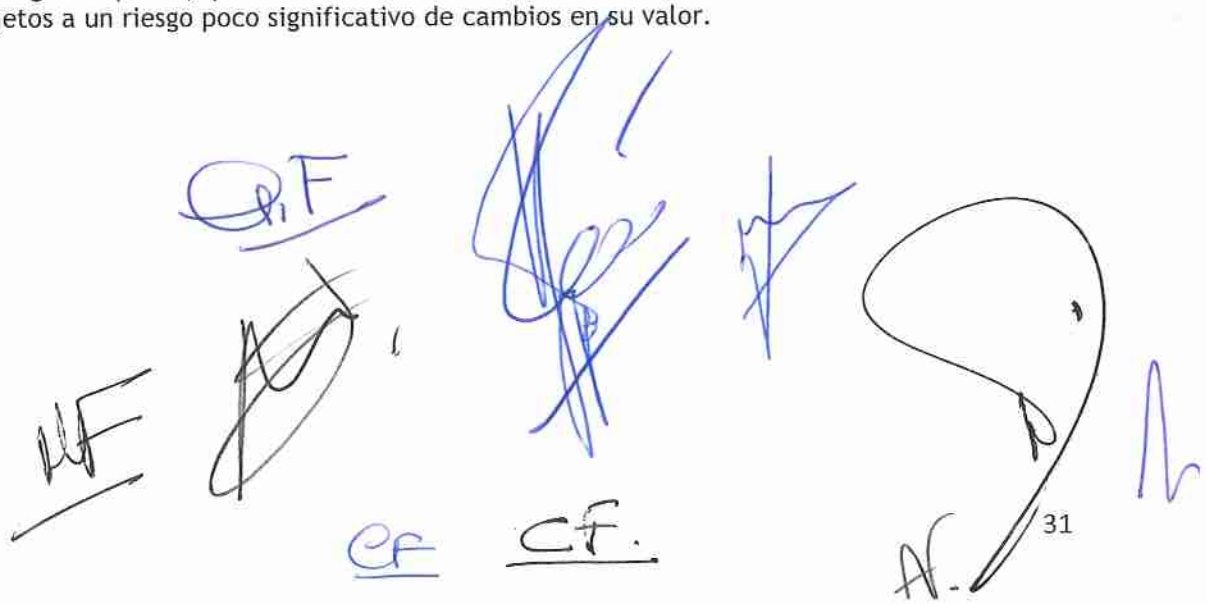
- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo o medios equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

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



6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible durante el periodo comprendido entre 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Euros				
	Saldo al 01.01.2021	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.2021
Coste: Fondo de comercio	2.916.717,09				2.916.717,09
Total Coste:	**2.916.717,09**				**2.916.717,09**
Amortización: Fondo de comercio	-899.321,13	-291.671,72			-1.190.992,85
Total Amortización:	**-899.321,13**	**-291.671,72**			**-1.190.992,85**
Valor neto contable	**2.017.395,96**	**-291.671,72**			**1.725.724,24**

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible durante el periodo comprendido entre 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Euros				
	Saldo al 01.01.2020	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.2020
Coste: Fondo de comercio	2.916.717,09	0,00	0,00	0,00	2.916.717,09
Total Coste:	**2.916.717,09**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.916.717,09**
Amortización: Fondo de comercio	-607.649,41	-291.671,72	0,00	0,00	-899.321,13
Total Amortización:	**-607.649,41**	**-291.671,72**	**0,00**	**0,00**	**-899.321,13**
Valor neto contable	**2.309.067,68**	**-291.671,72**	**0,00**	**0,00**	**2.017.395,96**

Otra información

El Fondo de comercio surgió en el ejercicio 2017 como consecuencia de la fusión por absorción de las sociedades Lanceros, SOCIMI, S.A. y Fomento Inmobiliario Rústico y Urbano, SOCIMI, S.A. (sociedades absorbidas) que fue llevada a cabo por la propia sociedad, Hispanotels Inversiones SOCIMI, S.A. (absorbente). (Nota 1). Los efectos contables de la fusión se produjeron desde el 21 de noviembre del 2017.

De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de las que dispone la Sociedad, las previsiones de los flujos de caja atribuibles a las unidades generadoras de efectivo o grupos de ellas a los que se encuentra asignado el fondo de comercio permiten recuperar su valor neto registrado a 31 de diciembre de 2021. En consecuencia, no se ha realizado ninguna corrección valorativa ni a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

El fondo de comercio se amortiza en un plazo sistemático de 10 años desde su alta.

7. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	Euros				
	Saldo al 01.01.2021	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.2021
Coste					
Terrenos y construcciones	5.057.756,33				5.057.756,33
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	366.274,98	13.464,56	-61.416,95		318.322,59
Total Coste:	**5.424.031,31**	**13.464,56**	**-61.416,95**	**0,00**	**5.376.078,92**
Amortización					
Terrenos y Construcciones	-1.008.184,16	-20.515,56		0,00	-1.028.699,72
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-93.909,15	-4.081,96	2.915,39	0,00	-95.075,74
Total Amortización:	**-1.102.093,31**	**-24.597,54**	**2.915,39**	**0,00**	**-1.123.775,46**
Deterioro de valor					
Terrenos y bienes naturales	-495.882,71		11.286,81	0,00	-484.595,90
Construcciones	-638.151,91		26.791,81	0,00	-611.360,10
Total Deterioro de Valor:	**-1.134.034,62**	**0,00**	**38.078,62**	**0,00**	**-1.095.956,00**
Valor neto contable	**3.187.903,38**	**-11.132,98**	**-20.422,94**	**0,00**	**3.156.347,46**

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	Euros				
	Saldo al 01.01.2020	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.2020
Coste					
Terrenos	2.275.482,01	0,00	0,00	0,00	2.275.482,01
Construcciones	3.120.671,72	0,00	-347.615,40	9.218,00	2.782.274,32
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	176.821,26	902,00	-12.261,90	200.813,62	366.274,98
Inmovilizado en Curso y anticipos	1.794.040,02	8.367,11	0,00	-1.802.407,13	0,00
Total Coste:	**7.367.015,01**	**9.269,11**	**-359.877,30**	**-1.592.375,51**	**5.424.031,31**
Amortización					
Terrenos y Construcciones	-1.127.249,88	-21.241,49	140.307,21	0,00	-1.008.184,16
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-73.308,65	-32.862,41	12.261,91	0,00	-93.909,15
Inmovilizado en Curso y anticipos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Amortización:	**-1.200.558,53**	**-54.103,90**	**152.569,12**	**0,00**	**-1.102.093,31**
Deterioro de valor					
Terrenos y bienes naturales	-472.817,79	-23.064,92	0,00	0,00	-495.882,71
Construcciones	-649.079,84	-14.580,10	25.508,03	0,00	-638.151,91
Total Deterioro de Valor:	**-1.121.897,63**	**-37.645,02**	**25.508,03**	**0,00**	**-1.134.034,62**
Valor neto contable	**5.044.558,85**	**-82.479,81**	**-181.800,15**	**-1.592.375,51**	**3.187.903,38**

Los movimientos más relevantes del inmovilizado material durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021, se corresponden a:

- En el ejercicio 2021 la sociedad ha revertido parte de los deterioros registrados en ejercicios anteriores en el inmovilizado material de acuerdo al informe de valoración de fecha 31 de diciembre de 2021 elaborado por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Los movimientos más relevantes del inmovilizado material durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, se corresponden a:

- En el ejercicio 2020, la baja por traspaso del inmovilizado en curso por un total de 1.794.040,02 euros, se produce principalmente como consecuencia del acuerdo que tenía la sociedad absorbida Lanceros, SOCIMI, S.A. con el arrendatario de uno de los hoteles actualmente propiedad de Hispanotels Inversiones SOCIMI, S.A. tras la fusión comentada en la Nota 1. En este acuerdo se establecía que la arrendadora invertiría en obras de adaptación y mejora a fin de mejorar las instalaciones fijas y móviles del hotel y que éste obtuviera una categoría de 4 estrellas. En marzo del 2020, se terminó la obra y se traspasó a las cuentas de inmovilizado e inversiones inmobiliarias correspondientes.

- Las bajas que se han producido en el ejercicio 2020, corresponden a la venta de los locales 3 y 7 de la Urbanización Castellonou, de Castelló de Ampurias (Gerona), en junio de 2020. Dichas ventas supusieron una pérdida de 1.961,44€ que se recoge en el epígrafe "Resultados por enajenaciones y otras" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias".

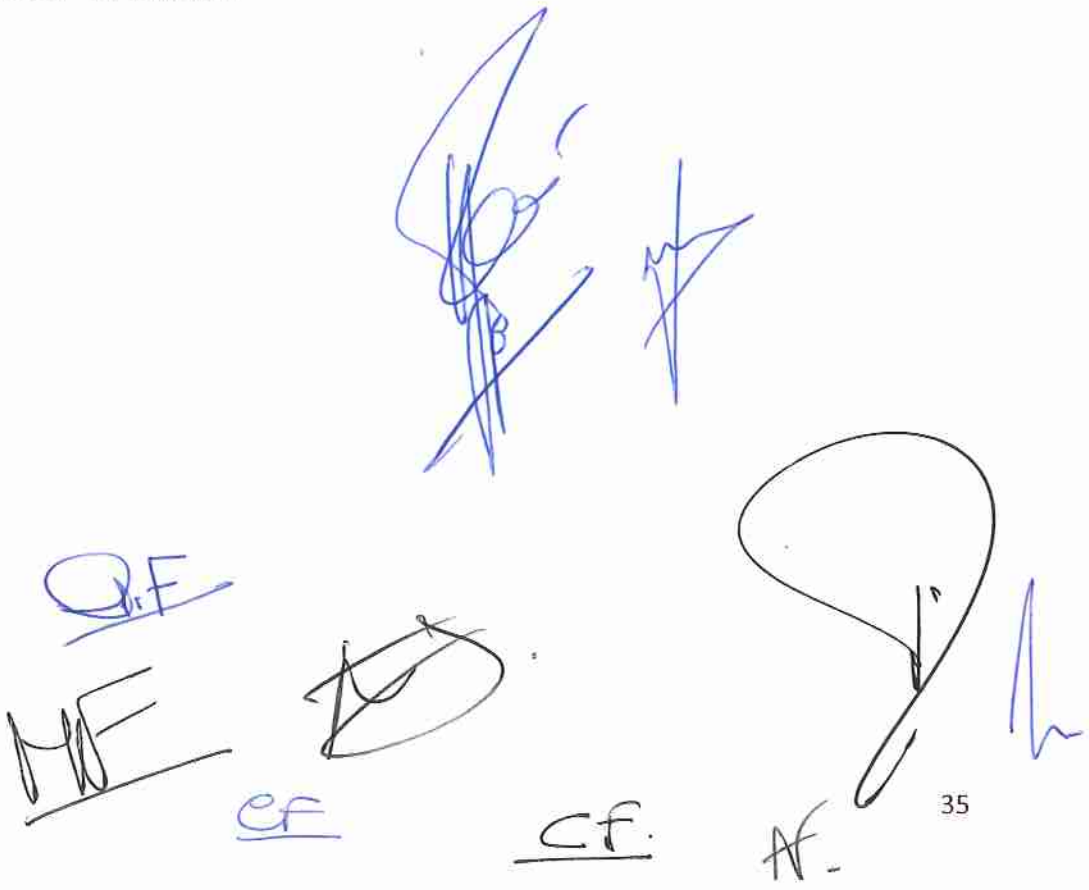
Otra información

La Sociedad tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no existen elementos totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los hoteles Zurbano I y II, Balboa y el local de la calle Cedaceros de Madrid, son garantía de pasivo de la sociedad.

El análisis del deterioro de los activos materiales, se ha realizado en base a las hipótesis descritas en la nota "Otra Información" de la nota 8.



8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	Euros				
	Saldo al 01.01.2021	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.2021
Coste					
Terrenos	34.475.042,23	65.314,78	-108.181,56		34.432.175,45
Construcciones	23.170.275,36	63.335,00	-1.404.685,06		21.828.925,30
Total Coste:	**57.645.317,59**	**128.649,78**	**-1.512.866,62**	**0,00**	**56.261.100,75**
Amortización					
Terrenos					
Construcciones	-3.667.255,70	-450.571,56	1.299.921,05		-2.817.906,21
Total Amortización:	**-3.667.255,70**	**-450.571,56**	**1.299.921,05**	**0,00**	**-2.817.906,21**
Deterioro de valor					
Terrenos y bienes naturales	-64.862,28	-20.431,11	68.932,87		-16.360,52
Construcciones	-18.489,88	-6.955,59	19.817,55		-5.627,92
Total Deterioro de Valor:	**-83.352,16**	**-27.386,70**	**88.750,42**	**0,00**	**-21.988,44**
Valor neto contable	**53.894.709,73**	**-349.308,48**	**-124.195,15**	**0,00**	**53.421,206,10**

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	Euros				
	Saldo al 01.01.2020	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.2020
Coste					
Terrenos	34.475.042,23	0,00	0,00	0,00	34.475.042,23
Construcciones	21.554.075,39	23.824,46	0,00	1.592.375,51	23.170.275,36
Total Coste:	**56.029.117,62**	**23.824,46**	**0,00**	**1.592.375,51**	**57.645.317,59**
Amortización					
Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcciones	-3.176.932,86	-490.322,84	0,00	0,00	-3.667.255,70
Total Amortización:	**-3.176.932,86**	**-490.322,84**	**0,00**	**0,00**	**-3.667.255,70**
Deterioro de valor					
Terrenos y bienes naturales	-8.942,00	-55.920,35	0,00	0,00	-64.862,35
Construcciones	-1.474,33	-17.015,55	0,00	0,00	-18.489,88
Deterioro de Valor:	**-10.416,33**	**-72.935,90**	**0,00**	**0,00**	**-83.352,23**
Valor neto contable	**52.841.768,43**	**-539.434,28**	**0,00**	**1.592.375,51**	**53.894.709,66**

Al 31 de diciembre de 2021 las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con los siguientes activos:

Nombre	Lugar	Finalidad	VNC 31.12.21
HOTEL ZURBANO I	Madrid	Arrendamiento	645.476,93
HOTEL ZURBANO II	Madrid	Arrendamiento	18.670.562,29
HOTEL BALBOA	Madrid	Arrendamiento	19.133.848,98
HOTEL ALCORCON	Madrid	Arrendamiento	5.785.600,12
HOTEL VALLADOLID	Valladolid	Arrendamiento	3.654.926,64
HOTEL EL CIERVO	Zaragoza	Arrendamiento	115.547,21
LOCAL C/ COLOMBIA	Madrid	Arrendamiento	2.116.000,00
APARTAMENTO 307	Madrid	Arrendamiento	460.211,77
APARTAMENTO 309	Madrid	Arrendamiento	444.953,86
OFICINA CEDACEROS	Madrid	Arrendamiento	1.399.536,38
GARAJE CEDACEROS	Madrid	Arrendamiento	368.065,08
LOPE DE VEGA 2º D	Madrid	Arrendamiento	317.339,31
LOPE DE VEGA 3º D	Madrid	Arrendamiento	309.137,53
TOTAL	-	-	**53.421.206,10**

Al 31 de diciembre de 2020 las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con los siguientes activos:

Nombre	Lugar	Finalidad	VNC 31.12.20
HOTEL ZURBANO I	Madrid	Arrendamiento	665.894,85
HOTEL ZURBANO II	Madrid	Arrendamiento	18.787.225,47
HOTEL BALBOA	Madrid	Arrendamiento	19.245.115,47
HOTEL ALCORCON	Madrid	Arrendamiento	5.837.770,76
HOTEL VALLADOLID	Valladolid	Arrendamiento	3.714.561,16
HOTEL LA PERDIZ	Jaén	Arrendamiento	153.644,87
HOTEL EL CIERVO	Zaragoza	Arrendamiento	132.428,49
LOCAL C/ COLOMBIA	Madrid	Arrendamiento	2.143.000,00
APARTAMENTO 307	Madrid	Arrendamiento	437.553,39
APARTAMENTO 309	Madrid	Arrendamiento	422.446,60
OFICINA CEDACEROS	Madrid	Arrendamiento	1.395.901,46
GARAJE CEDACEROS	Madrid	Arrendamiento	369.167,14
LOPE DE VEGA 2º D	Madrid	Arrendamiento	304.122,44
LOPE DE VEGA 3º D	Madrid	Arrendamiento	285.877,56
TOTAL	-	-	**53.894.709,66**

En julio de 2021 la sociedad vendió el Hotel La Perdiz, sito en La Carolina, Jaén, operación que ha supuesto un beneficio de 1.418.958,75 euros, que se recoge en el epígrafe "Resultados por enajenaciones y otras" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Dicho beneficio está sujeto al ISS (Nota 14).

Durante el ejercicio 2020, tal y como se ha comentado en la Nota 7, se traspasó a las correspondientes cuentas de inmovilizado e inversiones inmobiliarias las obras de adaptación y mejora llevadas a cabo en uno de los hoteles propiedad de la sociedad a fin de mejorar las instalaciones fijas y móviles del hotel y que este obtuviera una categoría de 4 estrellas. En marzo de 2020 se terminaron las obras y, por tanto, se traspasó de inmovilizado material en curso a las correspondientes cuentas de inmovilizado e inversiones inmobiliarias.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos los bienes de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

El detalle de la tipología de inversiones inmobiliarias que dispone la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 y 2020 a su valor contable neto y bruto contable es el siguiente:

Tipología	Unidades	Valor bruto contable	Deterioro y amortización	VNC 31.12.21
HOTELES	6	50.737.037,62	-2.731.075,45	48.005.962,17
LOCALES (1A, 1B, 2, Garaje)	4	2.185.000,00	-69.000,00	2.116.000,00
APARTAMENTOS (307 y 309, Lope de Vega 2D y 3D)	4	1.552.704,85	-21.062,38	1.531.642,47
OFICINAS (Cedaceros, Garaje)	2	1.786.358,28	-18.756,82	1.767.601,46
TOTAL	**16**	**56.261.100,75**	**-2.839.894,65**	**53.421.206,10**

Tipología	Unidades	Valor bruto contable	Deterioro y amortización	VNC 31.12.20
HOTELES	7	52.142.362,74	-3.605.721,67	48.536.641,07
LOCALES (1A, 1B, 2, Garaje)	4	2.185.000,00	-42.000,00	2.143.000,00
APARTAMENTOS (307 y 309, Lope de Vega 2D y 3D)	4	1.541.704,85	-91.704,86	1.449.999,99
OFICINAS (Cedaceros, Garaje)	2	1.776.250,00	-11.181,40	1.765.068,60
TOTAL	**17**	**57.645.317,59**	**-3.750.607,93**	**53.894.709,66**

El detalle de los activos por ubicación geográfica, así como su valor bruto contable a 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

Localización	VBC 31.12.21	VBC 31.12.20
Madrid	51.786.707,99	52.180.102,16
Valladolid	3.900.000,00	3.900.000,00
Jaén	0,00	990.822,67
Zaragoza	574.392,76	574.392,76
TOTAL	**56.261.100,75**	**57.645.317,59**

Otra información

Durante el ejercicio 2021, la sociedad ha contabilizado un deterioro de QUINCE MIL QUINIENTOS SESENTA EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS (15.560,52.-€), en los locales de la calle Colombia, y unas reversiones por TREINTA Y CINCO MIL CIENTO QUINCE EUROS CON SESENTA Y SEIS CENTIMOS (35.115,66.-€) en el Hotel Allioli y casa 63 y MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y OCHO CENTIMOS (1.481,48.-€) en cada uno de los locales 38 y 39. Igualmente, se ha revertido la totalidad de los deteriores contabilizados en los apartamentos de Eurobuilding 307 y 309 y en el piso de la calle Lope de Vega, 6 por un importe total de SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS (76.924,31.-€) .

A 31 de diciembre de 2020, la sociedad procedió a dotar deterioros en las inversiones inmobiliarias por importe de SETENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CENTIMOS (72.935,89.-€).

Valor de mercado e hipótesis clave para el cálculo del valor razonable utilizadas por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.:

Según el último estudio realizado por un experto independiente, el valor de mercado agregado de los activos inmobiliarios es de 104.300.000,00 €. Este valor incluye tanto activos del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias, así como el derecho de superficie que se refleja en la partida de "Deudores comerciales no corrientes" del balance.

- Para establecer la opinión sobre el valor razonable se han utilizado transacciones comparables recientes del mercado en condiciones de plena competencia siempre que sea posible.

- Se han valorado las Propiedades individualmente y no se ha tenido en cuenta ningún descuento o prima que pueda negociarse en el mercado si la totalidad o parte de la cartera se comercializara simultáneamente, en lotes o en conjunto.

- El informe de valoración debe leerse siempre junto con los informes de valoración de los inmuebles.

- El valor agregado de los inmuebles que incorpora los costes de transacción reducidos, es de 104.300.000,00 € sin IVA.

- Las valoraciones han sido preparadas de acuerdo con la Evaluación de RICS - Normas Profesionales (2019) ("el Libro Rojo").

- Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. cuenta con suficiente conocimiento, local y nacional, de las condiciones actuales del mercado inmobiliario en cuestión y tiene las habilidades y conocimientos necesarios para llevar a cabo las evaluaciones de manera competente.

- Cuando los conocimientos y habilidades requeridos en el Libro Rojo han sido prestados por más de un valorador dentro de Savills Aguirre Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., confirmamos que se ha conservado una lista de dichos valoradores dentro de los documentos de trabajo, junto con la confirmación de que cada valorador nombrado cumple con los requisitos del Libro Rojo.

- Si alguna de las informaciones o suposiciones en las que se basa la valoración se determinase posteriormente que son incorrectas, las cifras de valoración también podrían ser incorrectas.

8.1. ARRENDAMIENTOS

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento tienen una duración que va desde unos meses, como en el caso de los apartamentos de la compañía, hasta 40 años en el caso de los contratos de duración más larga y que corresponden a algunos de los hoteles de la sociedad.

Los ingresos provenientes de los arrendamientos han ascendido a 4.145.266,23 euros en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021 (3.345.827,19 euros en 2020).

El detalle de la superficie bruta alquilable en metros cuadrados propiedad de la Sociedad, se muestra a continuación:

	M2 Superficie Bruta Alquilable	
	Superficie S/R	Superficie B/R
Hotel Zurbano I y II	10.589,00	3.297,00
Hotel Balboa	4.619,00	815,00
Hotel Alcorcón	3.976,00	1.563,00
Hotel Valladolid	3.010,00	2.784,00
Hotel El Ciervo y E.S.	56.513,00	-
Locales Comerciales C/Colombia	610,00	72,00
Garaje y Trastero C/ Colombia	4,60	711,50
Apartamento 307	83,00	-
Apartamento 309	83,00	-
Oficina Cedaceros	535,84	-
Garaje Cedaceros	-	150,00
Lope de Vega 2° D	83,98	-
Lope de Vega 3° D	78,00	-

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son los siguientes, considerando las primeras fechas de ruptura del contrato acordado con cada inquilino. De otra parte, en esta estimación no se han tenido en cuenta los incrementos por inflación que puedan producirse en el futuro:

	31/12/2021	31/12/2020
Hasta un año	4.785.950,80	4.117.870,32
Entre uno y cinco años	20.458.357,03	20.657.311,17
Más de cinco años	3.458.608,01	6.948.415,33
TOTAL	**28.702.915,84**	**31.723.596,81**

9. ACTIVOS FINANCIEROS

9.1. ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

El valor en libros de cada una de las categorías de los activos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 (a excepción en inversiones en empresas del grupo que se muestran en la nota 10)

Activos financieros no corrientes:

	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Activos financieros a coste amortizado (Nota9.2)	-	-	4.645.934,29	5.185.542,81	4.645.934,29	5.185.542,81
Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto (Nota 9.3):	1.748.303,56	1.822.892,83	-	-	1.748.303,56	1.822.892,83
TOTAL	1.748.303,56	1.822.892,83	4.645.934,29	5.185.542,81	6.394.237,85	7.008.435,64

Activos financieros a corto plazo:

	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Activos financieros a valor razonable con cambios en perdidas y ganancias (Nota 9.4)	5.208.777,96	3.562.088,46	-	-	5.208.777,96	3.562.088,46
Efectivo y otros activos líquidos (Nota 9.5)		-	735.185,59	564.543,77	735.185,59	564.543,77
Activos financieros a coste amortizado (Nota 9.2)		-	108.977,86	53.104,85	108.977,86	53.104,85
TOTAL	5.208.777,96	3.562.088,46	844.163,45	617.648,62	6.052.941,41	4.179.737,08

9.2. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente, en euros:

	31/12/2021		31/12/2020	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Anticipo de proveedores	-	-	-	-
Créditos a terceros		30.336,99	-	30.486,16
Personal			-	-
Fondo de garantía (nota 9.2.1)	2.495.761,27		2.359.743,91	-
Fianzas y depósitos	566.173,02		567.223,02	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		68.321,65	-	13.119,17
Deudores varios		10.319,22	-	9.499,52
Derecho de superficie (nota 9.2.1)	1.584.000,00		2.258.575,88	-
TOTAL	**4.645.934,29**	**108.977,86**	**5.185.542,81**	**53.104,85**

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad, el único deterioro registrado en los créditos y partidas a cobrar, asciende a 340.385,24 euros de Créditos a corto plazo que se menciona en el párrafo siguiente.

Los créditos a terceros, corresponden, casi en su totalidad, a un crédito concedido a una persona física cuyo importe pendiente es de 370.722,23 euros, y cuyo deterioro asciende a 340.385,24 euros (el mismo importe en el 2020).

Las fianzas a largo plazo se corresponden fundamentalmente con las fianzas depositadas relacionadas con los alquileres de las inversiones inmobiliarias, cuyo vencimiento o renovación está sujeta a dichos contratos.

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

9.2.1 OPERACIÓN DERECHO DE SUPERFICIE

En 2018 la sociedad llevó a cabo una operación por la cual adquirió un derecho de superficie sobre un edificio de viviendas de VPO ubicado en San Sebastián de los Reyes (Madrid), estando actualmente esta propiedad arrendada a La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid. Dicho derecho de superficie se reconoció en el inicio por 3.774.437,59 euros en la partida de "Deudores comerciales no corrientes". A 31 de diciembre de 2021 su valor bruto asciende a 1.612.385,93 euros. Se ha dotado un deterioro por importe de 28.385,93, contabilizado en 2021. Dicho activo ha sido incluido en la valoración realizada por el experto independiente que se describe en la nota 8.

A raíz de esta operación, la sociedad se subrogó a un préstamo hipotecario que existía por importe de 4.393.454,98 euros y cuya cuantía a 31 de diciembre de 2021 asciende a un total de 3.510.494,17 euros (3.777.552,85 euros a 31 de diciembre de 2020). De otra parte, esta operación ha llevado asociado la adquisición del saldo del fondo de reserva que se tenía constituido por la cedente del derecho de superficie y pignorado en garantía del préstamo hipotecario, por un importe inicial de 2.031.035,29 euros y cuyo importe a 31 de diciembre de 2021 asciende a 2.495.761,27 euros (2.359.743,91 euros a 31 de diciembre de 2020), así como el reconocimiento de una subvención por importe de 1.339.884,30 euros, cuyo saldo a 31 de diciembre de 2021 asciende a 894.603,07 euros (1.023.390,59 euros a 31 de diciembre de 2020) en concepto de bonificación del préstamo hipotecario correspondiente a una reducción de la cuantía de las cuotas de éste del 40%. A 31 de diciembre de 2021 la sociedad ha imputado a la cuenta de resultados un importe de 128.787,52 euros (130.705,81 euros a 31 de diciembre de 2020).

9.3. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN PATRIMONIO NETO

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad no ha adquirido nuevas acciones de la Sociedad Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. El valor razonable a 31 de diciembre del 2021 es 784.167,80 euros (848.915,60 euros en 2020), habiendo reconocido a 31 de diciembre de 2021 un importe de 64.747,80 euros en el patrimonio neto como consecuencia de ajustes por cambios de valor razonable. Dicha sociedad, cotiza en BME GROWTH (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil (MAB)). El porcentaje de participación es de un 0,88%.

En el ejercicio 2019 y 2020 la sociedad adquirió participaciones de HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI por importe de 1.000.000,00 euros, representando una participación del 0,51%. Dicha sociedad ha devuelto prima de emisión, y la valoración a 31 de diciembre de 2021 es de 964.135,76 euros.

9.4. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZOBLE CON CAMBIOS EN PYG

Dentro de este epígrafe se incluye en el corto plazo, principalmente inversiones en diferentes fondos de inversión y otros productos financieros, cuya valoración a 31 de diciembre de 2021 es a valor razonable. El efecto de dicha valoración en la cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2021 ha ascendido a 529.060,07 euros. (-143.811,72 euros a 31 de diciembre de 2020).

9.5 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS

El efectivo y otros activos líquidos se desglosan según el siguiente detalle:

Euros	31/12/2021	31/12/2020
Caja	691,39	1.933,65
Cuentas corrientes a la vista	734.494,20	562.610,12
TOTAL	**735.185,59**	**564.543,77**

9.6 OTRA INFORMACION

Los vencimientos de los activos financieros a largo plazo a 31 de diciembre de 2021, son los que se muestran a continuación:

	2023	2024	2025	2026	Mas de 5 años
Fondo de Garantía		2.495.761,27			
Fianzas y Depósitos	27.416,00	7.100,00			531.657,00
Derecho de Superficie	669.136,54	285.686,20			
TOTAL	**696.552,54**	**2.788.547,47**			**531.657,00**

Los vencimientos de los activos financieros a largo plazo a 31 de diciembre de 2020, son los que se muestran a continuación:

	2022	2023	2024	2025	Más de 5 años
Fondo de Garantía			2.359.743,91		
Fianzas y Depósitos	7.600,00	17.750,00	2.000,00	7.100,00	532.773,02
Derecho de Superficie	657.563,16	669.136,54	285.686,20	-	
TOTAL	**665.163,16**	**686.886,54**	**2.647.430,11**	**7.100,00**	**532.773,02**

10. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

El saldo y movimiento de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras en empresas del grupo y vinculadas" al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Categorías	31/12/2020	Adiciones	31/12/2021
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas	**547.092,07**	**-**	**547.092,07**
Participaciones a largo plazo en empresas del grupo	564.048,48	-	564.048,48
Deterioro	-16.956,41	-	-16.956,41
TOTAL	**547.092,07**	**-**	**547.092,07**

La Sociedad posee el 20,67% de la participación en Rústicas de Rosas, S.A.

El valor razonable de las participaciones en empresas del Grupo, ha sido calculado a partir del valor patrimonial ponderado por las plusvalías tácitas netas del efecto fiscal de dichas sociedades participadas, así como de los potenciales costes derivados de la asunción de dichas plusvalías. En base a lo anterior, la Sociedad registró una pérdida de valoración en ejercicios anteriores de 16.956,41, contabilizados a 31 de diciembre de 2018.

Los Administradores de la Sociedad, como representantes de los accionistas, han considerado, a efectos de determinar el importe recuperable, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes sobre los activos inmobiliarios de las sociedades dependientes.

La sociedad Rústicas de las Rosas, S.A. no ha sido auditada ni cotiza en Bolsa.

La información más significativa, sobre las sociedades dependientes es la que se muestra a continuación a 31 de diciembre de 2021:

Denominación	Actividad	Participación	Patrimonio neto 31/12/2021	Valor de la inversión 31/12/2021
Rústicas de Rosas, S.A.	Actividades de promoción, y alquiler	20,67	1.965.801,38	547.092,07

La información más significativa, sobre las sociedades dependientes es la que se muestra a continuación a 31 de diciembre de 2020:

Denominación	Actividad	Participación	Patrimonio neto 31/12/2020	Valor de la inversión 31/12/2020
Rústicas de Rosas, S.A.	Actividades de promoción, y alquiler	20,67%	1.953.664,65	547.092,07

11. FONDOS PROPIOS

11.1. CAPITAL SOCIAL

Ejercicio	Clase	Número	Valor nominal/acción	Valor nominal total
31/12/2021 y 31/12/2020	Nominativas	11.174.900,00	1,00	11.174.900,00

A 31 de diciembre de 2021 y de 2020 el capital social de la Sociedad ascendía a 11.174.900 euros, representado por 11.174.900 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Los movimientos del capital social a 31 de diciembre de 2021 han sido los siguientes:

	Saldo inicial a 01.01.2021	Ampliaciones de capital	Reducciones de capital	Saldo 31.12.2021
Capital	11.174.900,00	0,00	0,00	11.174.900,00

Los movimientos del capital social a 31 de diciembre de 2020 han sido los siguientes:

	Saldo inicial a 01.01.2020	Ampliaciones de capital	Reducciones de capital	Saldo 31.12.2020
Capital	11.174.900,00	0,00	0,00	11.174.900,00

A 31 de diciembre de 2021, no existen personas jurídicas con un porcentaje de participación superior al 10%.

No existen contratos con accionistas distintos a los descritos en las presentes cuentas anuales.

Las acciones de la Sociedad, están admitidas a cotización oficial en el BME GROWTH (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil (MAB)), gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. A 31 de diciembre de 2021, el valor de cotización era de 5,80 euros por acción, siendo la cotización media del ejercicio de 5,70 euros por acción.

11.2. PRIMA DE EMISIÓN

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad mantiene una prima de emisión por importe de 30.560.532,85 euros (mismo importe que a 31 de diciembre de2020). Esta prima de emisión surgió principalmente como consecuencia de la fusión que tuvo lugar en noviembre de 2017, explicada en la Nota 1 de las presentes cuentas anuales.

11.3. RESERVA LEGAL

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

Al 31 de diciembre de 2021 la reserva legal no se encuentra totalmente constituida en la Sociedad.

11.4. GESTION DEL CAPITAL

La Sociedad se financia, con fondos recibidos de entidades financieras.

La Sociedad, al estar bajo el régimen especial fiscal de las SOCIMI ("LSOCIMI") tienen el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios derivados de las rentas procedentes de arrendamientos en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente en la Ley 16/2012 (ver nota 2).

La Sociedad controla la estructura de capital en base a la ratio de endeudamiento con entidades financieras. Esta ratio es calculada por la Sociedad como el endeudamiento neto dividido entre el total de capital. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalente. El total del capital se refiere al patrimonio neto.

	31/12/2021	31/12/2020
Total endeudamiento con entidades de crédito	10.521.361,76	11.912.606,37
Efectivo y otros medios equivalentes	735.185,59	564.543,77
Deuda neta	**9.786.176,20**	**11.348.062,60**
Patrimonio neto	49.634.651,28	48.796.350,80
Total capital empleado	**49.634.651,28**	**48.796.350,80**
Ratio de endeudamiento	**19,72%**	**23,26%**

11.5. DIVIDENDOS

Tal como se menciona en la nota 4 de las cuentas anuales del ejercicio de 2020, la Sociedad ha procedido a repartir dividendos de la siguiente manera:

DIVIDENDOS	Importe	Fecha acuerdo	Fecha pago
Dividendo a cuenta repartido el 10 de marzo de 2021	667.759,98	26/02/2021	marzo 2021
Resto dividendo repartido el 10 de junio de 2021	108.524,93	26/05/2021	Junio 2021
Dividendo con cargo a reservas repartido el 24 de julio de 2021	559.581,79	26/05/2021	Junio 2021
Dividendo con cargo a reservas repartido el 10 de Sept. 2021	668.011,14	30/08/2021	Sept.2021
Dividendo con cargo a reservas repartido el 10 de Dic. 2021	668.117,34	16/11/2021	Dic. 2021
Total dividendo con cargo al resultado de 2020	**776.284,91**		
Total dividendo con cargo a reservas	**1.895.710,2**		

En el ejercicio 2021 con fecha 26 de febrero se aprobaron dividendos a cuenta del ejercicio 2020, cuyos estado previsionales de liquidez formulados por el consejo de administración son como siguen:

ESTADO PREVISONAL DE TESOREIA (EN EUROS)

Tesorería disponible al 01 de enero de 2021	4.120.031,89
Previsión de cobros desde el 01 de enero hasta el 10 de marzo de 2021:	
- Operaciones de explotación	633.089,94
- Operaciones financieras	
Previsión de pagos desde el 01 de enero hasta el 10 de marzo de 2021:	
- Operaciones de explotación	-99.000,00
- Liquidación IVA e IRPF	-34.888,87
- Operaciones de inversión	-30.000,00
- Operaciones de financiación	-399.670,53
Previsión de liquidez al 10 de marzo de 2021, antes del pago del dividendo a cuenta	4.189.562,33
Pago del dividendo a cuenta, neto de retención	-540.885,58
Previsión de liquidez al 10 de marzo de 2021, después del dividendo a cuenta	3.648.676,75
Previsión de cobros desde el 11 de marzo del 2021 al 31 de diciembre de 2021	
- Operaciones de explotación, financieras y de inversión	1.904.219,82
- Operaciones no corrientes	
Previsión de pagos desde el 11 de marzo del 2021 al 31 de diciembre de 2021	
- Operaciones de explotación, financieras y de inversión	-1.814.011,59
- Operaciones no corrientes	-2.159.114,42
Previsión liquidez a 31 de diciembre del 2021	1.579.770,56

11.6. ACCIONES PROPIAS

El número de acciones propias en poder de la sociedad a 31 de diciembre de 2021 es de 32.635 con un valor nominal de 1 euro, siendo el precio medio de adquisición de 5,58 euros. La sociedad mantiene estas acciones en autocartera a disposición del proveedor de liquidez para, en cumplimiento de la normativa del BME GROWTH (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil), hacer frente a operaciones que no tengan contrapartida en el mercado.

A 31 de diciembre de 2020 el número de acciones propias en poder de la sociedad era de 45.567 con un valor nominal de 1 euro, siendo el precio medio de adquisición de 5,57 euros.

12. PASIVOS FINANCIEROS

12.1. ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

El valor en libros de cada una de las categorías de los pasivos financieros establecidos en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

Pasivos financieros no corrientes:

	31/12/2021		31/12/2020	
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Deudas con entidades de crédito	Otros
Pasivos financieros a coste amortizados	7.367.624,41	743.370,58	10.524.203,12	739.495,58
Total	**7.367.624,41**	**743.370,58**	**10.524.203,12**	**739.495,58**

Pasivos financieros corrientes:

	31/12/2021		31/12/2020	
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Deudas con entidades de crédito	Otros
Pasivos financieros a coste amortizados	3.154.508,65	118.832,02	1.388.411,25	49.729,42
Total	**3.154.508,65**	**118.832,02**	**1.388.411,25**	**49.729,42**

12.2. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2021 se indica a continuación, en euros:

Débitos y partidas a pagar	A Corto plazo	A Largo plazo	Total
Préstamos	3.153.737,35	7.367.624,41	10.521.361,76
Pólizas de crédito			
Líneas de crédito	771,30		771,30
Otras deudas			
Total	**3.154.508,65**	**7.367.624,41**	**10.522.133,06**

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2020 se indica a continuación, en euros:

Débitos y partidas a pagar	A Corto plazo	A Largo plazo	Total
Préstamos	1.388.403,25	10.524.203,12	11.912.606,37
Pólizas de crédito			
Líneas de crédito	8,00		8,00
Otras deudas			
Total	**1.388.411,25**	**10.524.203,12**	**11.912.614,37**

Préstamos

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2021 expresados en euros, es el siguiente:

Descripción	Largo plazo	Corto plazo	Activo hipotecado	Tipo de interés	Fecha inicio	Fecha fin
PRESTAMO HIPOTECARIO 1		2.087.815,57	HOTEL ZURBANO I	Euribor + Diferencial	10/06/2008	10/06/2022
PRESTAMO HIPOTECARIO 2	1.258.551,73	255.944,49	HOTEL BALBOA	Tipo fijo al 1,20%	14/09/2017	30/09/2027
PRESTAMO HIPOTECARIO 3	1.903.675,74	462.399,27	HOTEL ZURBANO II	Tipo fijo al 1,15%	27/01/2017	31/12/2026
PRESTAMO HIPOTECARIO 4	3.238.187,59	272.306,58	DERECHO DE SUPERFICIE	Euribor+Diferencial	05/08/2018	05/12/2033
PRESTAMO 5	967.209,35	75.271,44	OFICINA DE CEDACEROS	Tipo fijo al 1,75%	26/09/2019	26/06/2034
TOTAL	7.367.624,41	3.153.737,35				

Durante el ejercicio 2021 y en el ejercicio 2020, no se han producido impagos de principal y de intereses.

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2020 expresados en euros, es el siguiente:

Descripción	Largo plazo	Corto plazo	Activo hipotecado	Tipo de interés	Fecha inicio	Fecha fin
PRESTAMO HIPOTECARIO 1	2.088.027,26	340.000,00	HOTEL ZURBANO I	Euribor + Diferencial	10/06/2008	10/06/2022
PRESTAMO HIPOTECARIO 2	1.514.496,21	252.893,03	HOTEL BALBOA	Tipo fijo al 1,20%	14/09/2017	30/09/2027
PRESTAMO HIPOTECARIO 3	0,00	0,00	HOTEL VALLADOLID	Euribor + Diferencial	13/04/2000	30/04/2020
PRESTAMO HIPOTECARIO 4	2.366.075,02	457.114,65	HOTEL ZURBANO II	Tipo fijo al 1,15%	27/01/2017	31/12/2026
PRESTAMO 5	3.513.123,87	264.428,98	DERECHO DE SUPERFICIE	Euribor + Diferencial	05/08/2018	05/12/2033
PRESTAMO 6	1.042.480,76	73.966,59	OFICINA CEDACEROS	Tipo fijo al 1,75%	26/06/2019	26/06/2034
TOTAL	10.524.203,12	1.388.403,25				

El vencimiento de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2021 en los próximos 5 años es como sigue:

Descripción	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	Mas de 5 años	TOTAL
PRESTAMOS HIPOTECARIOS	3.153.737,35	1.079.575,66	1.093.407,66	1.107.420,14	1.121.615,52	2.965.605,43	10.521.361,76
LINEAS DE CREDITO	771,30						771,30
OTRAS DEDUDAS							
TOTAL	3.154.508,65	1.079.575,66	1.093.407,66	1.107.420,14	1.121.615,52	2.965.605,43	10.522.133,06

El vencimiento de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2020 en los próximos 5 años es como sigue:

Descripción	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	Más de 5 años	TOTAL
PRESTAMOS HIPOTECARIOS	1.388.403,25	3.150.494,51	1.076.726,17	1.091.182,80	1.105.839,97	4.099.959,67	11.912.606,37
LINEAS DE CREDITO	8,00						8,00
OTRAS DEDUDAS							
TOTAL	1.388.411,25	3.150.494,51	1.076.726,17	1.091.182,80	1.105.839,97	4.099.959,67	11.912.614,37

Líneas de crédito

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2021, no dispone de póliza de crédito alguna.

12.3. OTROS

El detalle de otros pasivos financieros a 31 de diciembre de 2021, es como sigue:

Otros	Largo plazo	Corto plazo
Fianzas recibidas	743.370,58	
Proveedores		1.422,45
Acreedores varios		79.181,63
Anticipo de clientes		19.648,06
Dividendos activo a pagar (Nota 11.5)		
Otras deudas		18.579,88
TOTAL	**743.370,58**	**118.832,02**

El detalle de otros pasivos financieros a 31 de diciembre de 2020, es como sigue:

Otros	Largo plazo	Corto plazo
Fianzas recibidas	739.495,58	
Proveedores		665,89
Acreedores varios		5.250,32
Anticipo de clientes		20.093,74
Dividendos activo a pagar (Nota 11.5)		
Otras deudas		23.719,47
TOTAL	**739.495,58**	**49.729,42**

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores disposición adicional tercera "deber de información" de la ley 15/2010 de 5 de julio.

Se detalla a continuación la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010 de 5 de julio preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016 sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores a operaciones comerciales. La información sobre el periodo medio de pago a proveedores es como sigue:

Concepto	2021 Días	2020 Días
Periodo medio de pago a proveedores	30,00	30,00
Ratio de operaciones pagadas	45,00	45,00
Ratio de operaciones pendientes de pago	40,00	40,00
	Importe (euros)	**Importe (euros)**
Total pagos realizados	**318.636,17**	**406.310,49**
Total pagos pendientes	**1.422,45**	**665,89**

13. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Activo	Pasivo
No Corriente	**766.447,87**	**10.471.672,86**
Subvenciones pendientes de cobro (nota 9.2.1)	766.447,87	
Pasivos por diferencias temporarias imponibles		10.471.672,86
Corriente	**128.155,20**	**701.492,46**
HP, deudora por ISS		317.806,24
Impuesto al Valor Añadido (IVA)		243.012,43
Subvenciones pendientes de cobro (nota 9.2.1)	128.155,20	
HP, acreedora por retenciones practicadas		137.834,21
Organismos de la Seguridad Social		2.839,55
TOTAL	**894.603,13**	**11.173.165,32**

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Activo	Pasivo
No Corriente	**893.256,20**	**10.474.624,52**
Subvenciones pendientes de cobro (nota 9.2.1)	893.256,20	
Pasivos por diferencias temporarias imponibles		10.474.624,52
Corriente	**298.419,09**	**54.134,39**
HP, deudora por ISS	168.284,64	15.934,89
Impuesto al Valor Añadido (IVA)		30.223,87
Subvenciones pendientes de cobro (nota 9.2.1)	130.134,45	
HP, acreedora por retenciones practicadas		4.665,10
Organismos de la Seguridad Social		3.310,53
TOTAL	**1.191.675,29**	**10.528.758,91**

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión del Consejo de Administración de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

14. CÁLCULO DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos a 31 de diciembre de 2021 y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

31/12/2021	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado del ejercicio	-	-	3.629.345,73
Efecto impositivo	-	-	-326.425,35
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	**3.955.771,08**
Diferencias permanentes	-	-	11.806,62
Diferencias temporarias	-	-	46.393,45
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	**4.013.971,15**
Base imponible fiscal al 0%	-	-	**2.696.463,13**
Base imponible fiscal al 25%	-	-	**1.317.508,02**

Al 31 de diciembre de 2021 la sociedad no mantiene bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensar.

A 31 de diciembre de 2021 la sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos de los últimos cuatro ejercicios o en su caso desde la fecha de constitución. El Consejo de Administración 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 en las presentes cuentas anuales.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida referente a las "Exigencias Informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, es detallada en la nota 21 de las presentes cuentas anuales adjuntas.

Según el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad está obligada a repartir en concepto de dividendos 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 juntamente 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 establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

A estos efectos, la Sociedad ha obtenido en el ejercicio 2021 un beneficio por la venta de activos inmobiliarios por importe de 1.418.958,75 euros como resultado de la venta del Hotel La Perdiz (Nota 8). Asociado a dicho beneficio, la sociedad ha registrado un gasto por impuesto sobre sociedades a 31 de diciembre de 2021 por importe de 326.425,35 euros el cual es imputable a una base imponible de 1.305.701,40 euros correspondiente al beneficio generado en el período en el que a la sociedad le era imputable el régimen general del impuesto de sociedades. Respecto al resto del beneficio generado en la transmisión de este inmueble y sujeto al régimen fiscal SOCIMI, se ha propuesto la distribución de la totalidad del mismo a dividendos, cumpliendo así con el requisito del artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, comentado anteriormente.

Con motivo de la aplicación de la Ley 11/2021, de 9 de julio y Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre mediante la que se aprueba el "gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario" dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación, la Sociedad no ha procedido a dotar provisión por impuesto de sociedades ya que procederá a hacerlo, en caso de ser aplicable, en el momento en el que se apruebe en la Junta General de Accionistas de la Sociedad el reparto del resultado del ejercicio 2021.

15. INGRESOS Y GASTOS

15.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades es la siguiente:

Concepto	01/01/2021-31/12/2021	01/01/2020-31/12/2020
Ingresos por arrendamiento de locales	4.145.266,23	3.345.827,19
TOTAL	**4.145.266,23**	**3.345.827,19**

La totalidad de las operaciones del negocio se refieren a la actividad de arrendamiento de sus activos inmobiliarios, por lo que no se ha definido segmentos primarios a nivel de actividad.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por prestación de servicios desglosado por provincia para el ejercicio 2021, y para el ejercicio 2020, es el siguiente:

Localización	01/01/2021-31/12/2021	01/01/2020-31/12/2020
Madrid	3.737.573,74	3.039.437,05
Valladolid	270.940,28	181.534,42
Jaén	40.000,00	19.057,54
Zaragoza	92.652,21	102.005,68
Gerona	4.100,00	3.792,50
Total	**4.145.266,23**	**3.345.827,19**

15.2. GASTO DE PERSONAL

El detalle de gasto de personal es como sigue para los ejercicios 2021 y 2020, es el siguiente:

Concepto	01/01/2021-31/12/2021	01/01/2020-31/12/2020
Gasto de sueldos y salarios	174.755,43	176.288,01
Indemnizaciones		
Cargas sociales	28.614,06	29.262,56
TOTAL	**203.369,49**	**205.550,57**

15.3. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de este epígrafe para los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente:

Concepto	01/01/2021-31/12/2021	01/01/2020-31/12/2020
Servicios Exteriores:		
Arrendamientos y cánones	681.738,99	683.370,99
Reparaciones y conservación	26.929,54	25.600,88
Servicios de profesionales independ.	265.390,14	258.709,72
Transportes		
Primas de seguros	9.052,22	9.148,71
Servicios bancarios y similares		
Publicidad, propaganda y relaciones públicas relaciones públicas	5.716,20	1.210,04
Suministros	17.643,63	30.732,67
Otros servicios	42.291,98	59.252,54
Otros tributos	295.065,37	321.620,11
Otras pérdidas de gestión corriente		
TOTAL	**1.343.828,07**	**1.389.645,66**

Respecto a Otros tributos el desglose correspondiente sería el siguiente:

Concepto	01/01/2021-31/12/2021	01/01/2020-31/12/2020
Tributos:		
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	228.107,25	252.722,46
Otras tasas	66.958,12	68.897,65
TOTAL	**295.065,37**	**321.620,11**

15.4. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe para los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Concepto	01/01/2021-31/12/2021	01/01/2020-31/12/2020
- Otros ingresos de participaciones en I.P. de terceros	41.265,54	29.484,03
- Otros ingresos financieros	49.113,18	89.384,60
TOTAL	**90.378,72**	**118.868,63**
Gastos financieros:	**-163.134,02**	**-182.661,18**
- Intereses de préstamos con Entidades de crédito	-163.134,02	-182.661,18
Variación del valor cartera de negociación	**529.060,07**	**-143.811,72**
- Cartera de negociación y otros	529.060,07	-143.811,72
Deterioro enajenación inst. financieros	**3.210,23**	**14.253,82**
-Otros gastos financieros	3.210,23	14.253,82
TOTAL	**369.136,28**	**-312.219,08**
RESULTADOS FINANCIEROS	**459.515,00**	**-193.350,45**

16. PARTES VINCULADAS

16.1. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS.

El detalle de saldos y transacciones con partes vinculadas se corresponde con el cuadro que a continuación de detalla:

Tipo vinculación	Importe pendiente al final del periodo (01/01/2021-31/12/2021)	Importe pendiente al final del periodo (01/01/2020-31/12/2020)
Créditos a Consejeros		0,73
Cuentas Corrientes a Consejeros o vinculados a estos	(13.940,28)	(13.940,28)

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

17. ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN

La Sociedad, no ha clasificado personal de Alta Dirección diferente a los administradores.

El Consejo de Administración de Hispanotels Inversiones SOCIMI, S.A. no han recibido ningún tipo de retribución por el cargo de consejeros.

Cabe mencionar, que el Consejero Delegado, ha percibido sueldos y salarios en el ejercicio 2021 por importe de 64.896,36 euros, y ha facturado a la sociedad por servicios profesionales un importe de 38.802,84 euros.

La Sociedad mantenía los siguientes saldos con el Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 según el siguiente detalle:

	31.12.2021	31.12.2020
Préstamos recibidos		
Préstamos concedidos		0,73
Cuentas corrientes	(5.709,20)	(5.709,20)
Clientes		

En relación con los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad ha comunicado que no existen conflictos de interés, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas pudieran tener con respecto a la Sociedad.

El detalle de cargos y/o participaciones en el capital en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, es el siguiente:

	Sociedad	Cargo/participaciones
D. Sergio Olivares Requena	Vitruvio Real Estate Socimi, S.A.	Consejero
	Compei, S.L.	Consejero

18. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos de la Sociedad son establecidas por el Consejo de Administración. En base a estas políticas, la Sociedad ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad.

18.1 INFORMACIÓN CUALITATIVA

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

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Los contratos de arrendamientos que posee la sociedad con los inquilinos son pagaderos anticipadamente, por lo que no supone esto un riesgo.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación. La Sociedad estima que la ocupación actual de las inversiones inmobiliarias y las condiciones de los contratos con los arrendatarios, le permite una adecuada gestión del fondo de maniobra a lo largo del ejercicio.

Por otro lado, la calidad de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, y el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de dichos activos, permitirán financiar adecuadamente sus operaciones.

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

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

18.2 INFORMACIÓN CUANTITATIVA

a) Riesgo de crédito

La Sociedad no mantiene cuentas a cobrar garantizadas mediante seguro de crédito.

b) Riesgo de tipo de interés

Los préstamos a tipo de interés variable están referenciados a tipo de interés Euribor. De otra parte, la sociedad cuenta con tres préstamos hipotecarios a tipo de interés fijo, según la información proporcionada en la nota 12.2.

c) Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 2, incluyendo las de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dichas deficiencias en el ejercicio siguiente del incumplimiento.

d) Riesgo de pandemia COVID-19

La Sociedad, ha evaluado el impacto de la pandemia en los estados financieros en la nota 3.7 de la memoria.

19. OTRA INFORMACIÓN

19.1 ESTRUCTURA DEL PERSONAL

El detalle del personal medio por categorías a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

	31/12/2021			31/12/2020		
Categoría	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total
Gerente	1	0	1	1	0	1
Jefe Administración	0	1	1	0	1	1
Oficial Administración	1,09	0	1,09	1,23	0	1,23
Guarda	0,50	0	0,50	0,50	0	0,50
TOTAL	2,59	1	3,59	2,73	1	3,73

El detalle del personal al cierre de 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

Categoría	31/12/2021	31/12/2020
Gerente	1	1,00
Jefe Administración	1	1,00
Oficial Administración	1	3,00
Guarda	1	1,00
TOTAL	4	6,00

No había personal con discapacidad igual o mayor al 33% ni a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

El actual Consejo de Administración de la Sociedad está formado por 5 hombres y 5 mujeres.

19.2 HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

	31/12/2021	31/12/2020
Servicios de auditoría y de revisión	11.900,00	11.900,00
Otros servicios		
TOTAL	**11.900,00**	**11.900,00**

Las cuentas anuales a 31 de diciembre 2021, han sido auditadas por BDO Auditores, S.L.P, de igual forma que las del ejercicio anterior.

Los importes incluidos en el cuadro anterior, incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los periodos 2021 y 2020, con independencia del momento de su facturación.

20. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental ni a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

21. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (LEY 11/2009)

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

1. 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.

   Las reservas procedentes de ejercicios anteriores en los que no se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre ascienden a 2.850.610,99 euros.

2. Reservas procedentes de ejercicios en que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/20112 de 27 de diciembre: 958.509,49 euros.

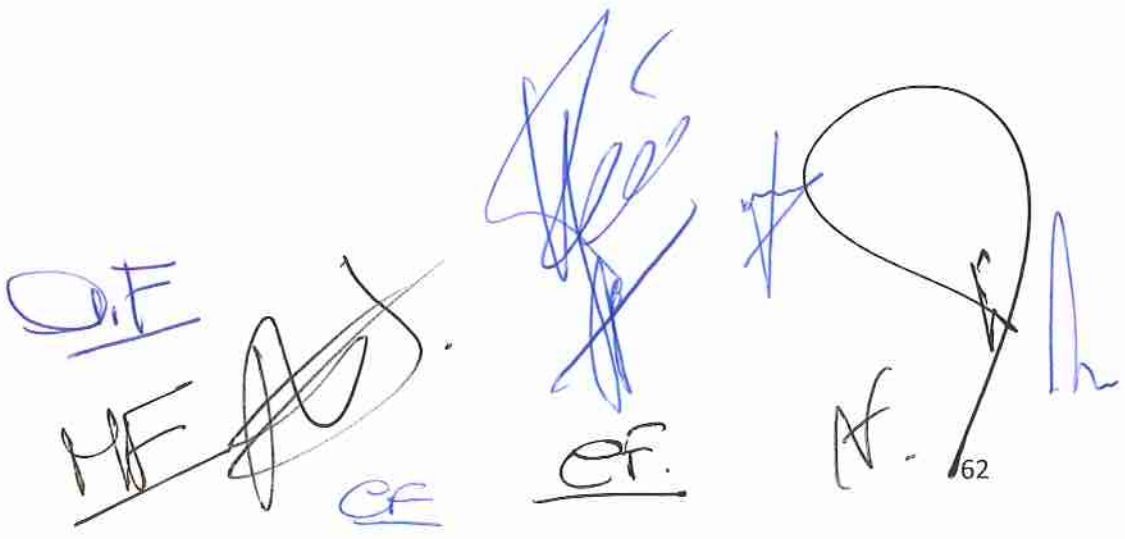
3. Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciado la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general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

Ejercicio del que proceden los resultados	Importe	Fecha de acuerdo de distribución	Tipo impositivo
2017	745.780,00	11/01/2017	Gravamen especial
2017	311.917,15	23/01/2018	Gravamen especial
2017	445.596,00	06/03/2018	Gravamen especial
2017	891.192,00	23/05/2018	Gravamen especial
2017	202.345,84	23/05/2018	Gravamen especial
2018	245.077,85	06/09/2018	Gravamen especial
2018	556.198,40	15/11/2018	Gravamen especial
2018	691.910,85	27/02/2019	Gravamen especial
2018	565.365,99	31/05/2019	Gravamen especial
2019	126.841,87	31/05/2019	Gravamen especial
2019	692.011,56	11/07/2019	Gravamen especial
2019	691.779,18	23/10/2019	Gravamen especial
2019	693.100,46	25/02/2020	Gravamen especial
2019	713.125,84	18/05/2020	Gravamen especial
2019	1.335.171,12	30/06/2020	Gravamen especial
2020	667.759,98	26/02/2021	Gravamen especial
2020	108.524,93	26/05/2021	Gravamen especial

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

   Tal y como se ha indicado en la nota 11.5, en junio, septiembre y diciembre del 2021, se distribuyeron dividendos por importes de 559.581,79 euros, 668.011,14 euros y 668.117,34 euros en cada fecha, con cargo a reservas, provenientes de ejercicios anteriores en los que la sociedad no aplicaba el régimen de SOCIMI, y que tributó al régimen general. El Consejo de Administración lo aprobó con fecha de 26 de mayo de 2021, 30 de agosto de 2021 y 16 de noviembre de 2021, respectivamente.

5. Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a los que se refieren los puntos 3 y 4 anteriores. Ver punto 3 anterior.



6. 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.

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
Hotel Zurbano	Calle de Zurbano, 79-81, 28003 Madrid	50% el 02/08/1952 50% el 22/11/2017
Hotel Balboa	Calle Núñez de Balboa 112, 28006, Madrid	22/11/2017
Hotel Alcorcón	Calle de Europa, 2, 28922 Alcorcón, Madrid	22/11/2017
Hotel Valladolid	Av. Ramón Pradera, 10-12, 47009 Valladolid	22/11/2017
Locales Colombia	Calle Colombia, 39-41, Madrid	22/11/2017
Hotel Ciervo	Pk 381,7 de la carretera N-II Madrid - La Junquera	25/04/1958
Apartamento 307	C/Juan Ramón Jiménez, 8 Madrid (Edif. Eurobuilding)	21/12/2017
Apartamento 309	C/Juan Ramón Jiménez, 8 Madrid (Edif. Eurobuilding)	21/12/2017
Lope de Vega, 2º D	C/ Lope de Vega, 6, 28014, Madrid	26/06/2019
Lope de Vega, 3º D	C/ Lope de Vega, 6, 28014, Madrid	26/06/2019
Oficina y garaje Cedaceros	C/Cedaceros, 11, 28014, Madrid	26/06/2019
Derecho de superficie	San Sebastián de los Reyes (Madrid)	24/07/2018
Inversión Financiera		
Vitrubio Real Estate Socimi		10/07/2018
Healthcare Activos Yield Socimi		20/12/2019

7. Identificación de activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley. Ver apartado anterior. El valor de mercado de estos activos asciende a 102.716.000,00 euros para las inversiones inmobiliarias y de 1.584.000,00 euros para el derecho de superficie.

8. Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sean para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio en que procedan dichas reservas. No aplica.

LIMITACIONES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la Sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. A 31 de diciembre de 2021 la reserva legal no se encuentra constituida en su totalidad.

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

REPARTO OBLIGATORIO DE DIVIDENDOS

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a los 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).

22. INFORMACIÓN SEGMENTADA

	Concepto	Madrid	Valladolid	Jaén	Zaragoza	Gerona	TOTAL
1.	Importe neto de la cifra de negocios	3.737.573,74	270.940,28	40.000,00	92.652,21	4.100,00	**4.145.266,23**
6.	Gastos de personal	-203.369,49					**-203.369,49**
7.	Otros gastos de explotación	-1.307.613,92	-21.564,25	12.849,92	-3.415,21	-26.770,70	**-1.372.214,00**
8.	Amortización del inmovilizado	-695.222,81	-59.634,52	-8.929,47	-16.881,28	-18.078,62	**-798.746,70**
9.	Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero	128.787,52					**128.787,52**
11.	Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	61.363,79		1.418.958,75		38.078,62	1.518.401,16
13.	Otros resultados	56.163,45	20.467,91	1.500,00			78.131,36
A)	**RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN**	**1.777.682,28**	**210.209,42**	**1.438.679,36**	**72.355,72**	**-2.670,70**	**3.496.256,08**
12.	Ingresos Financieros	90.378,72					90.378,72
13.	Gastos Financieros	-163.134,02					-163.134,02
14.	Variación valor razonable en instrumentos financieros.	529.060,07					529.060,07
16.	Deterior y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	3.210,23					3.210,23
B)	**RESULTADO FINANCIERO**	**459.515,00**	0,00	0,00	0,00	0,00	459.515,00
C)	**RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS**	**2.237.197,28**	**210.209,42**	**1.438.679,36**	**72.355,72**	**-2.670,70**	**3.955.771,08**
20.	Impuesto sobre beneficios			-326.425,35			-326.425,35
D)	**RESULTADO DEL EJERCICIO**	**2.237.197,28**	**210.209,42**	**1.112.254,01**	**72.355,72**	**-2.670,70**	**3.629.345,73**

23. HECHOS POSTERIORES

El 22 de febrero de 2022, el Consejo de Administración, aprueba el reparto de un dividendo a cuenta del resultado 2021 a razón de 0,06 euros por acción. Dicho dividendo se hizo efectivo el 10 de marzo de 2022.

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al 31 de diciembre de 2021 que pudiera tener una incidencia significativa en las presentes cuentas anuales.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS:

A lo largo de los últimos años y superada la crisis del periodo 2009-2013, la sociedad volvió a las cifras tradicionales, tanto en ocupación como en precio medio, y al tener contratos afectos a la facturación de las actividades, repercute considerablemente en los arrendamientos, y por tanto en los ingresos de la sociedad.

Consecuencia de esta crisis, los contratos de arrendamiento hubo que actualizarlos, dado que era una sobrecarga gravosa para el arrendatario que impedía la continuidad del contrato y se optó por rebajar las rentas fijas y compensarlo con una renta variable afecta a un porcentaje de los ingresos.

Durante los últimos años, se ha apostado por la actualización y modernización del negocio para afrontar la prevista nueva etapa con un producto satisfactorio para el cliente.

Debido a la situación de crisis sanitaria provocada por el Covid-19 , la Sociedad ha llegado a acuerdos con los operadores para reducir las rentas arrendaticias de carácter fijo durante el ejercicio 2020 y primer trimestre de 2021, que eventualmente se compensarán con un incremento de la renta variable en ejercicios sucesivos. A partir de abril de 2021, la sociedad ha recuperado el 100% de las rentas fijas. Si bien, a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, la Sociedad no tiene elementos de juicio para estimar ni el plazo ni la cuantía de la eventual compensación de la pérdida de ingresos en el ejercicio 2020 y 2021 con el aumento que se pudiera producir por el incremento pactado en los acuerdos alcanzados de la renta variable para los ejercicios futuros.

2. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Las políticas de gestión de riesgos de la Sociedad son establecidas por el Consejo de Administración. En base a estas políticas, la Sociedad ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad.

Información cualitativa

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

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Los contratos de arrendamientos que posee la sociedad con los inquilinos son pagaderos anticipadamente, por lo que no supone esto un riesgo.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación. La Sociedad estima que la ocupación actual de las inversiones inmobiliarias y las condiciones de los contratos con los arrendatarios, le permite una adecuada gestión del fondo de maniobra a lo largo del ejercicio.

Por otro lado, la calidad de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, y el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de dichos activos, permitirán financiar adecuadamente sus operaciones.

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

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

Información cuantitativa

a) Riesgo de crédito

La Sociedad no mantiene cuentas a cobrar garantizadas mediante seguro de crédito.

b) Riesgo de tipo de interés

Los préstamos a tipo de interés variable están referenciado a tipo de interés Euribor. De otra parte, la sociedad cuenta con tres préstamos hipotecarios a tipo de interés fijo, según la información proporcionada en la nota 12.2.

c) Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 2, incluyendo las de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dichas deficiencias en el ejercicio siguiente del incumplimiento.

d) Riesgo de pandemia COVID-19

La Sociedad, ha evaluado el impacto de la pandemia en los estados financieros en la nota 3.7 de la memoria adjunta.

3. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A. no ha desarrollado inversiones en I+D a 31 de diciembre de 2021.

4. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

La sociedad se mantiene en la misma actividad, como tradicionalmente viene desempeñando desde los años 50, aunque no se descarta aprovechar oportunidades de inversión que se presenten en el futuro.

De acuerdo a lo comentado en el apartado 1, y derivado de la situación de crisis provocada por el Covid-19, que ha llevado a la Sociedad a la formalización de acuerdos con los principales arrendatarios para reducir las rentas arrendaticias de carácter fijo durante el ejercicio 2020 y primer trimestre de 2021, se ha producido un incremento en el ejercicio 2021 de los ingresos de la sociedad y su resultado neto respecto al ejercicio 2020 de un 23,9% y 320,77%, respectivamente. Además del resultado estrictamente del negocio, la sociedad ha obtenido 1.418.958,75 euros de beneficio en la venta del Hotel La Perdiz. No obstante, en función de la evaluación efectuada con la información disponible a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, no se estima en cuestión ni la continuidad del negocio ni el funcionamiento de la empresa.

5. PAGO APLAZADO A PROVEEDORES

La sociedad ha adoptado sus políticas de plazos de pago a lo dispuesto en la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada por la Ley 31/2014) y en el Real Decreto-Ley 4/2013, que modifican la Ley 3/2004 por la que se establece que dicho periodo sea igual o inferior a 60 días.
El periodo medio de pago de la entidad durante el ejercicio ha sido de 30 días.

6. ACCIONES PROPIAS

A 31 de diciembre de 2021 no se han realizado operaciones con instrumentos financieros derivados o de naturaleza similar. Durante el ejercicio 2021 se han adquirido 1.593 acciones propias y vendido un total de 14.525. A 31 de diciembre de 2021 el número de acciones propias es de 32.635, recogiéndose en el balance de la compañía por 182.053,85.

7. HECHOS POSTERIORES

El 22 de febrero 2022, el Consejo de Administración, aprueba el reparto de un dividendo a cuenta del resultado 2020 a razón de 0,06 euros por acción. Dicho dividendo se hizo efectivo el 10 de marzo de 2022.

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al 31 de diciembre de 2021 que pudiera tener una incidencia significativa en las presentes cuentas anuales.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

Con fecha 30 de marzo de 2022 el Consejo de Administración de Hispanotels Inversiones SOCIMI, S.A. procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio 2021, las cuales vienen constituidos por las páginas que preceden a este escrito.

La Presidenta del Consejo de Administración

Fdo.: Adelaida Fontcuberta Alonso-Martínez

Consejeros

Fdo.: Magdalena Fontcuberta Alonso-Martínez

Fdo. Casilda Fontcuberta Alonso-Martínez

Fdo.: Santiago Fontcuberta Alonso-Martínez

Fdo. Cristina Fontcuberta Alonso-Martínez

Fdo.: Almudena Fontcuberta Alonso-Martínez

Fdo.: Marcos Murube Fontcuberta

Fdo.: Rodrigo Fontcuberta Bustos

Fdo.: Sergio Olivares Requena

Consejero-Delegado

Fdo.: Iñigo Fontcuberta Alonso-Martínez

Manual de procedimientos de

HISPANOTELS SOCIMI

Abril de 2019

Índice

1) Introducción. Descripción de HISPANOTELS SOCIMI. 3

2) Procedimientos dentro del área operativa – control de riesgos operativos 6

2.1) Análisis de oportunidades de adquisición 6

2.2) Gestión de los activos inmobiliarios 7

2.3) Administración de las propiedades o property management 8

3) Procedimientos dentro del área jurídica – control de riesgos jurídicos 9

3.1) Comisión de Auditoría y Control 9

3.2) Asesor Jurídico 10

4) Procedimientos dentro del área financiera – control de riesgos financieros ... 12

4.1) Procedimiento de selección y control de proveedores 12

4.2) Procedimiento trimestral de control financiero 13

5) Procedimiento control de información pública 13

6) Conclusiones 14

1) Introducción. Descripción de HISPANOTELS SOCIMI.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI S.A. (en adelante “HISPANOTELS SOCIMI” o “HISPANOTELS”) es el resultado de la fusión que tuvo lugar a finales del año 2017 de tres sociedades inmobiliarias, cuya agrupación ha supuesto una mayor fortaleza, una gestión unificada, profesionalizada y transparente, así como una simplificación administrativa.

La rentabilidad del grupo está basada en los hechos y en la experiencia de las sociedades que han sido origen de HISPANOTELS SOCIMI, las cuales han experimentado en su larga trayectoria diferentes situaciones de mercado, lejos de la especulación y, desde una realidad objetiva, la compañía sigue un criterio que la puede hacer atractiva a nuevos inversores.

HISPANOTELS SOCIMI es una sociedad promovida por inversores privados para invertir en el mercado inmobiliario hotelero, de oficinas, residencial y comercial con un sesgo conservador, poco endeudamiento y una visión de largo plazo orientada a transformar los activos gestionados generando valor para el accionista.

El objetivo principal de la compañía es la generación de ingresos recurrentes en su actividad. Además del dividendo, HISPANOTELS SOCIMI aspira a transformar los inmuebles en cartera y beneficiar al accionista de su revalorización.

La sociedad está dirigida por su Consejo de Administración, el cual ha delegado en uno de los consejeros poderes suficientes para atender las cuestiones del día a día de la vida societaria que no requieran de especial autorización o acuerdo del Consejo en pleno.

Además de la figura del Consejo y el Consejero Delegado, HISPANOTELS cuenta con los siguientes órganos e instrumentos para el control de los riesgos de la compañía:

- Comisión de Auditoría y Control.
- Reglamento de la Junta de Accionistas
- Reglamento del Consejo
- Reglamento Interno de Conducta.

El Consejo de Administración diseña anualmente el Plan Estratégico de la compañía, que se irá ajustando en función de las indicaciones o requerimientos de los distintos equipos gestores y asesores encargados del desarrollo de dicho plan.

Los equipos de gestión y asesores, en función del ámbito en el que desarrollen su actividad dentro del plan estratégico, que colaboran estrechamente entre sí, pueden diferenciarse en:

- Equipos de Gestión:
    - Equipo inmobiliario propio (EIP), formado por el personal de HISPANOTELS que ha venido desarrollando la gestión de los activos históricos que conforman el portfolio de la compañía.

    Equipo de Gestión Externo (EGE), complementa la gestión de los activos llevada a cabo por el EIP, ocupándose de los activos de nueva incorporación

que determine el Consejo, así como el análisis financiero de la compañía y la gestión societaria inherente a la cotización en el MAB.

- Asesores:
    - La asesoría contable la lleva a cabo el personal propio de HISPANOTELS SOCIMI, realizando las tareas de contabilización de facturas e ingresos, compras y ventas, así como los impuestos y gastos que les proporcionen los equipos de gestión, los asesores jurídicos o el propio Consejo de Administración.
    - El Asesor Jurídico Legal (AJL) es un asesor externo que velará por el cumplimiento de la legalidad vigente en cada momento, así como la identificación de los riesgos jurídicos relacionados con la gestión y administración de activos y de la compañía.
    - El Asesor Jurídico Societario (AJS) también es un asesor externo y velará por el cumplimiento de la legalidad vigente en cada momento, así como la identificación de los riesgos jurídicos relacionados con la cotización en el MAB, relaciones con accionistas, proveedor de liquidez y asesor registrado, publicación de hechos relevantes y cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta.
    - La compañía ha suscrito un contrato de gestión y asesoramiento con la gestora inmobiliaria AM7 Proyectos S.L. La gestora tiene entre otras como tareas la gestión de la actividad societaria derivada de su cotización en el MAB. Adicionalmente, AM7 desempeña funciones en todas las áreas en las que el Consejo requiera de sus servicios: búsqueda de oportunidades de inversión, asesoramiento en la compraventa de inmuebles, negociación de financiación etc.
    -

Será el Consejo de Administración, o el Consejero Delegado en su defecto, el que decida y reparta las tareas a desarrollar por cada uno de los Equipos de Gestión y los Asesores, así como la forma en la que deben complementarse para que no existan interferencias y/o duplicidades en las tareas a desarrollar.

Por otro lado, para asegurar la coordinación en el flujo de información, cualquier presentación, comunicación a medios o al Mercado deberá ser coordinada por el Consejero Delegado, que revisará su contenido y autorizará la publicación del contenido. Siendo éste, a su vez, quien ejerza de portavoz de la compañía en todo caso. A su vez, el Consejero Delegado podrá servirse de los Equipos de Gestión o de otros consejeros o del equipo de asesores para preparar la documentación y comunicaciones, sin perjuicio de que como ya se ha señalado, la autorización final deberá ser prestada por él.

Una vez hecha la introducción a la estructura de la compañía, resultará más sencillo plasmar los procedimientos que se siguen en HISPANOTELS para lograr la mejor

gestión de la compañía y el control de los riesgos inherentes a la actividad que se desarrolla.

2) Procedimientos dentro del área operativa – control de riesgos operativos

2.1) Análisis de oportunidades de adquisición

Los Equipos de Gestión, una vez recibida la información de cualquiera de los consejeros, del Consejo de Administración o de agentes comerciales directamente, procederá de la siguiente forma:

1) Análisis cualitativo: descartando tipologías de inversiones que no han sido aprobadas en el plan estratégico diseñado por el Consejo para el ejercicio.
2) Análisis cuantitativo: para aquellos inmuebles cuyo uso y localización se encuentre dentro del perímetro aprobado por el Consejo, los Equipos de Gestión utilizarán las herramientas de análisis cuantitativo para modelizar la oportunidad de inversión, respaldando los escenarios en fuentes de información contrastadas.
3) Valoración estimativa - modelización: Los Equipos de Gestión elaboran una estimación basada, fundamentalmente, en una valoración dinámica de la oportunidad de inversión que tendrá en cuenta los flujos generados por el proyecto y los que le llegarán al accionista.
4) Estudio y votación por el Consejo: las oportunidades de inversión serán remitidas al Consejo o a quien éste delegue de entre los miembros del Consejo para su aprobación. En caso afirmativo, se remitirá una carta oferta de compra no vinculante por el inmueble en cuestión, sujeta a la emisión de informe favorable técnico y legal en relación al inmueble (*Due Diligence*), que deberá ser devuelta firmada por la parte vendedora.
5) Confirmación de la oferta: sólo se produce cuando la *Due Diligence* es favorable, tanto desde el punto de vista técnico como legal. Se desestimará la oferta cuando el informe técnico y legal es desfavorable y la propiedad no está dispuesta a aceptar un descuento que compense el coste para el comprador de resolver las incidencias detectadas. Según la tipología de las incidencias detectadas, la oferta puede ser definitivamente desestimada, sin que un descuento en el precio pueda satisfacer el interés comprador de HISPANOTELS.
6) Financiación: en el caso de que la oferta fuera aprobada en Consejo o por uno de los consejeros con facultades para ello y se decidiera por su parte financiar todo o parte de la adquisición, los Equipos de Gestión se encargarán de promover entre los bancos la demanda de financiación y coordinar la información que los mismos solicitan para aprobar la operación. Los Equipos de Gestión presentarán al Consejo las propuestas de los bancos financiadores, escogiendo éste la opción más interesante para la compañía atendiendo al Plan Estratégico.

2.2) Gestión de los activos inmobiliarios

La tarea de gestión de activos es comprensiva de diversas áreas, todas ellas clave para la consecución de los objetivos de la compañía. Se puede dividir de la siguiente manera y en este orden de procedimiento:

A. Gestión de activos en lo referente a las tareas clásicas del propietario y optimización de cartera:
    1. Análisis de inventario: El procedimiento de análisis se refiere al estudio de los contratos de alquiler, la situación financiera de los inquilinos y de las *Due Diligence* elaboradas por los técnicos especializados. De esta forma los Equipos de Gestión adquieren un conocimiento profundo y detallado de los activos.
    2. Evaluación y *reporting*: periódicamente o a petición del Consejo se procede a una evaluación de la cartera. Esta evaluación y *reporting* permite al Consejo identificar las principales variables donde se debe continuar el trabajo y aquellas donde deben implementarse acciones para reforzar o invertir la tendencia.
    3. Implementación de la estrategia de inversión: el Consejo aprueba el Plan Estratégico anualmente, aunque pueda ser modificado en función de las circunstancias de mercado, y los Equipos de Gestión lo implementan. Tanto las reuniones de Consejo, como las evaluaciones periódicas son herramientas para que el Consejo evalúe el cumplimiento del plan estratégico.
    4. Gestión del portfolio de activos: en base a los pasos previos descritos, los Equipos de Gestión deben acometer las acciones necesarias para plasmar los objetivos marcados por el Consejo, una vez revisada la evaluación detallada de los Equipos de Gestión.
    5. Monitorización de la financiación y análisis de posibles alternativas: Los Equipos de Gestión también pueden proponer alternativas de mercado a la estructura de financiación de HISPANOTELS. El motivo es que el iEquipo de Gestión es quien conoce en primer lugar la evolución de los contratos de alquiler, la periodicidad de los flujos y los potenciales cambios que puedan surgir, y puede por tanto presentar alternativas para mejorar la financiación de la compañía.

B. Desarrollo de proyectos, identificando y desarrollando el potencial de crecimiento de valor
    1. Análisis de mercado: el cual se divide, a su vez, en el análisis del mercado de alquiler, clave en las negociaciones con inquilinos existentes, así como el descubrimiento de valor oculto no aflorado, y el análisis del mercado de proveedores, esencial para el enfoque de control de costes.
    2. Diseño y planificación: en base al análisis previo, los Equipos de Gestión pueden diseñar y planificar mejoras en los activos que serán presentadas al Consejo o a quien éste designe para su autorización. De esta forma, la mejora de los activos podrá generar un valor añadido mediante la obtención de mayores rentas, como consecuencia de inmuebles optimizados.

3. Proceso de obtención de licencias de obra: una vez sancionadas las propuestas de mejora de diseño y su planificación, los Equipos de Gestión deberán designar al equipo técnico que obtenga las licencias pertinentes, centrando su labor en la monitorización del proceso.
4. Diseño y planificación de la ejecución: Los Equipos de Gestión evalúan y aprueban o corrigen el diseño y planificación presentados por el equipo técnico, especialmente lo referente a los presupuestos de obra.
5. Monitorización de la construcción: especialmente de los costes, que no deben desviarse de los presupuestados en el punto 4 y del cumplimiento de los plazos
6. Marketing: Los Equipos de Gestión culminan el proceso poniendo en conocimiento del mercado las mejoras en el activo para extraer el mayor valor posible a través de un mejor contrato de alquiler (precio, plazo, garantías, etc.)

Por tanto, las diversas funciones de la gestión de activos se pueden resumir como:

a) Medidas de generación de ingresos
b) Medidas de control y reducción de costes

2.3) Administración de las propiedades o property management

La administración de los inmuebles es clave para proporcionar la experiencia adecuada a los inquilinos, asegurando para la compañía dos elementos:

a) La satisfacción de los inquilinos debido a la atención de sus solicitudes
b) El control del activo y sus costes de mantenimiento

La administración llevada a cabo por los Equipos de Gestión tendrá en cuenta las incidencias que ocurran en cada uno de los inmuebles, identificando al inquilino, la gravedad de la misma, identificación de soluciones y seguimiento pormenorizado hasta su completa resolución, dando cuenta al Consejo de administración cuando pueda suponer una desviación en el Plan Estratégico, ya sea al alza o a la baja.

Los Equipos de Gestión, dentro de su función de administración de las propiedades, deben además atender a los proveedores y negociar con ellos los presupuestos de pequeñas reparaciones y servicios recurrentes relacionados con las propiedades, siempre que dichas cuestiones sean responsabilidad de la propiedad y no del propio inquilino.

3) Procedimientos dentro del área jurídica – control de riesgos jurídicos
El Consejo de Administración creará y mantendrá en su seno y con carácter permanente una Comisión de Auditoría y Control. Además, el Consejo de Administración podrá constituir otros comités o comisiones de ámbito puramente interno con las atribuciones que el propio Consejo de Administración determine. El presidente y los restantes miembros de tales comités y comisiones, así como sus secretarios, serán nombrados por el Consejo de Administración.

3.1) Comisión de Auditoría y Control
La Comisión de Auditoría y Control es un órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación.

La Comisión de Auditoría y Control se compone por tres Consejeros designados por el Consejo de Administración, entre los que se encuentran el Presidente de la Comisión, Consejero independiente del Consejo de Administración de HISPANOTELS SOCIMI, y el Consejero Delegado de HISPANOTELS SOCIMI. Actuará como Secretario no miembro de la Comisión de Auditoría, el Secretario no consejero del Consejo de Administración de HISPANOTELS.

La Comisión de Auditoría y Control tiene las competencias establecidas en la ley, en los estatutos y, en todo caso, las siguientes:

a) Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, así como de sus sistemas de gestión de riesgos.
b) Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
c) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
d) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable.
e) Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría. En todo caso, deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las personas o entidades vinculadas a éstos, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
f) Informar previamente al Consejo de Administración respecto de la información financiera que, por imperativos legales o de mercado, la Sociedad deba hacer pública periódicamente, debiendo asegurarse de que los estados financieros intermedios se formulan con los mismos criterios contables que las cuentas anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor de cuentas.

g) Emitir los informes y desarrollar las actuaciones que, en su ámbito competencial, le correspondan, adicionalmente, de conformidad con el Sistema de gobierno corporativo o le sean solicitados por el Consejo de Administración.

La Comisión de Auditoría y Control se reúne tantas veces como sea necesario, a juicio de su Presidente, para el ejercicio de sus competencias. También se reúne cuando lo solicitan, como mínimo, dos de sus miembros.

La Comisión de Auditoría y Supervisión del Riesgo podrá requerir asimismo la presencia en sus reuniones de los auditores de cuentas.

3.2) Asesor Jurídico

El asesoramiento jurídico de HISPANOTELS tiene como objetivo la identificación de los riesgos legales, así como el cumplimiento de la normativa vigente en cada momento por parte de la compañía.

Dicho asesoramiento se divide en:

- Asesor Jurídico Legal: en todos aquellos asuntos del día a día de la gestión y administración de los activos y de la compañía y todos aquellos que estime oportunos en cada momento el Consejo de Administración.
- Asesor Jurídico Societario: en aquellos asuntos relacionados con la cotización, relación con accionistas, proveedor de liquidez y asesor registrado, publicación de hechos relevantes, cumplimiento del reglamento interno de conducta y todos aquellos que estime oportunos en cada momento el Consejo de Administración.

Será el Consejo el que determine, en función del riesgo jurídico detectado según el procedimiento descrito a continuación, el Asesor que analizará dicho riesgo, ya sea de manera individual o de manera conjunta bajo la supervisión del Consejero Delegado.

Existen tres vías de identificación de riesgos jurídicos en HISPANOTELS y deberán ser abordadas con el siguiente procedimiento:

a) *Top-down*: siendo el Consejo de Administración el que identifica un área que requiere de acción para preparar, solventar o limitar el alcance de un riesgo de naturaleza jurídica para la compañía. Las acciones que llevará a cabo, una vez identificada la cuestión jurídica son, en este orden:
    a. Consulta con el Asesor Jurídico de HISPANOTELS.
    b. Consulta con la Comisión de Auditoría y Control.
    c. Consulta con un despacho con dilatada experiencia específica en la materia identificada, para el caso de que ninguna de las dos acciones anteriores satisficiera los objetivos de la consulta realizada por el Consejo.
b) *Bottom-up*: Los Equipos de Gestión de HISPANOTELS se enfrentan en el normal devenir del desarrollo de la vida societaria con cuestiones de alcance jurídico, ante dichas situaciones, Los Equipos de Gestión deberán:
    a. Consultar al Asesor.
    b. Consultar a la Comisión de Auditoría y Control.

c. Elevar al Consejo, directamente o a través de uno de los consejeros delegados, la cuestión identificada a efectos meramente informativos de quedar resuelta, o bien con el objetivo de que éste pueda resolver convenientemente la cuestión.

c) Transversal: siendo el Asesor quien identifica individualmente o por petición/consulta de los otros órganos involucrados en la gestión de la sociedad las cuestiones jurídicas que requieren de atención.

4) Procedimientos dentro del área financiera – control de riesgos financieros

El Consejo de Administración es el órgano que debe velar por el adecuado desarrollo de los procedimientos de control financiero, además de los procedimientos de gestión y control jurídico de la compañía.

El Consejo podrá solicitar en cualquier momento al asesor contable o a los Equipos de Gestión la información que considere relevante, así como las proyecciones o estimaciones pertinentes para poder analizar, evaluar y tomar las acciones necesarias para la correcta administración de los riesgos financieros de la sociedad.

4.1) Procedimiento de selección y control de proveedores

El procedimiento a la hora de decidir contratar a un proveedor implica necesariamente la puesta en competencia de al menos dos presupuestos. El número de competidores debería aumentar en la medida que el volumen de gasto aumente. En el caso de pequeñas reparaciones, por debajo de 500 euros, no será necesario contrastar diversos proveedores. Los Equipos de Gestión podrán aprobar gastos por debajo de 5.000 euros y siempre previa documentación de al menos dos propuestas competitivas con proveedores con los que ni los Equipos de Gestión, ni su personal mantenga conflicto de interés directo o indirecto.

Los gastos por encima de 5.000 euros deberán ser presentados al Consejero Delegado para su aprobación, o al Consejo de Administración cuando el Consejero lo estime oportuno, quienes podrán solicitar nuevos presupuestos a su vez.

Es importante dividir las tareas de:

a) Solicitud de presupuestos
b) Selección de proveedor
c) Pago

El procedimiento completo deberá ser supervisado y autorizado por el consejero delegado de HISPANOTELS.

4.2) Procedimiento trimestral de control financiero

El asesor contable es el encargado de llevar la contabilidad con las facturas e ingresos, compras y ventas que le proporcionan los Equipos de Gestión, los Asesores Jurídicos o el propio Consejo; y se encarga además de todos los asuntos fiscales, los impuestos y tasas, así como de la gestión administrativa de recursos humanos: contratos, altas, bajas y nóminas.

Los Equipos de Gestión, además, elaboran y actualizan el Modelo financiero de HISPANOTELS SOCIMI. El Modelo está diseñado por los Equipos de Gestión siguiendo las indicaciones del Consejo o de cualquiera de sus consejeros delegados. El Modelo es un instrumento clave en dos áreas: primero, el control de la situación financiera real de la compañía; y, segundo, para la correcta elaboración de las proyecciones a futuro de los estados financieros, la evolución de la caja y del *working capita*l.

HISPANOTELS realiza un cierre contable trimestral que aspira a ofrecer una imagen fiel de la situación de la cuenta de resultados, balance, flujos de caja y *working capital* de la compañía.

5) Procedimiento control de información pública

HISPANOTELS tiene identificado un sistema de control interno para asegurarse de que toda la información que se envía al mercado vía comunicaciones y en la propia página web coincida y releje una imagen fiel de la compañía.

Toda la base de la información financiera se recoge en los libros contables de la sociedad, que son llevados internamente por uno de los empleados. Cada transacción o movimiento suponen un apunte en los libros para que quede todo reflejado. Al realizarse internamente y no por una empresa externa, la información se verifica al momento directamente con el Consejero Delegado.

A raíz de dichos libros contables, la compañía elabora todos los meses el balance y la cuenta de resultados.

Trimestralmente, cuando se reúne el Consejo de Administración la información es supervisada y monitorizada por los miembros del Consejo.

Toda la información financiera que se comunica al mercado proviene por lo tanto de los registros contables, sin que haya otras cuentas de gestión paralelas.

Adicionalmente, cabe destacar que el contacto constante que mantiene el Secretario del Consejo con el Consejo de Administración y el Asesor Registrado, le permite supervisar y monitorizar toda la información comunicada al mercado.

6) Conclusiones

HISPANOTELS SOCIMI fue creada por sus accionistas como un vehículo de inversión de largo plazo en el mercado inmobiliario. Para cumplir ese objetivo, los accionistas nombraron a un Consejo de Administración con la experiencia necesaria. A su vez, dado el espíritu de la compañía, el Consejo propuso a los accionistas contratar los servicios de una Gestora especializada, con los medios humanos y materiales para poder ayudar al Consejo a cumplir los objetivos señalados.

De esta forma, son varios los profesionales con experiencia que intervienen en los procesos de decisión y de control de riesgos, reforzando la calidad de la toma de decisiones de inversión y de gestión de la compañía.

Con la estructura actual, HISPANOTELS SOCIMI ha logrado crecer la base de activos inmobiliarios en cartera. Además, de acuerdo a la filosofía de los accionistas, la sociedad ha incrementado la diversificación de usos, de localizaciones y de pagadores de renta, elementos clave para el desarrollo de la misma a largo plazo