



Barcelona, 12 de abril de 2022

URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN SOCIMI, S.A. (en adelante la "**Sociedad**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 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 el segmento BME Growth de BME MTF Equity, por medio de la presente pone en conocimiento la siguiente:

#### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

- Informe de auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021.
- Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021 e Informe de Gestión.
- Informe de auditoría correspondientes a las Cuentas Anuales individuales del Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021.
- Cuentas Anuales individuales correspondientes al ejercicio finalizado el 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.

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

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen

Atentamente

**Alejandro Ibáñez Pérez**  
**Secretario no consejero del Consejo de Administración de**  
**URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN SOCIMI SA**

**Urban View Development Spain Socimi, S.A. y  
Sociedades Dependientes**

Informe de auditoría,  
cuentas anuales consolidadas  
e informe de gestión consolidado  
al 31 de diciembre de 2021

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES  
CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los accionistas de Urban View Development Spain Socimi, S.A.:

**Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España (véase nota 2 de la memoria consolidada).

**Fundamento de la opinión**

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

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

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

**Aspectos más relevantes de la auditoría**

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

#### *Valoración de las inversiones inmobiliarias (véase notas 4.4 y 8 de la memoria consolidada)*

El Grupo tiene clasificado en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance consolidado adjunto activos con un valor neto contable de 74.236 miles de euros que representa el 97,61% del total del activo. El Grupo, de acuerdo con la NIC 40, aplica al cierre de cada ejercicio el valor razonable (véase nota 4.4) y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada una variación positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 15 miles de euros (véase nota 8). El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se determina en función de las valoraciones realizadas por expertos independientes, cuya metodología ha sido descrita en las notas 4.4 y 8 de la memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Los valoradores asumen determinadas hipótesis que son relevantes, por lo que el grado de incertidumbre de las mismas en el cálculo del valor de mercado, así como el grado de estimaciones en los métodos de valoración aplicados, se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

#### *Procedimientos aplicados en la auditoría*

Los procedimientos de auditoría realizados sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias han incluido, entre otros, los siguientes:

- Comprobación de la competencia del experto, de su capacidad e independencia, mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Revisión de las tasaciones realizadas por el experto independiente durante el presente ejercicio:
  - ✓ Comprobación que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS y que esta metodología es adecuada a efectos de valoración a efectos de la valoración de las inversiones inmobiliarias.
  - ✓ Conversaciones con el experto independiente en relación con las principales variables e hipótesis utilizadas en la valoración.
  - ✓ Realización de pruebas para contrastar los datos más significativos utilizados en las valoraciones, en especial para una selección de activos comprobamos que los datos utilizados por el experto independiente coinciden con los datos registrales de los diferentes activos.
- Adicionalmente hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales consolidadas cumple con los requerimientos de información del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

#### **Otra información: Informe de gestión consolidado**

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

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

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

#### **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas**

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

Crowe Auditores España, S.L.P. (Nº de ROAC: S1866)



Carlos Puig de Travy (Nº de ROAC: 08.371)

1 de abril de 2022



CLASE 8.ª



002813501



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
al 31 de diciembre de 2021 elaboradas  
conforme a las Normas Internacionales de  
Información Financiera (NIIF) adoptadas por  
la Unión Europea e Informe de Gestión  
consolidado, junto con el Informe de  
auditoría independiente.



002813502

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes



### Balance consolidado al 31 de de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en euros)

#### Activo

	Notas de la memoria	31-12-2021	31-12-2020
<b>Activo no corriente</b>			
Immobilizado intangible	6		
Otro immobilizado intangible		786,64	3.258,47
Immobilizado material	7		
Instalaciones técnicas, y otro immobilizado material		21.842,11	32.531,16
Derechos de uso sobre bienes en alquiler	9	14.603,93	34.387,70
Inversiones inmobiliarias	8		
Terrenos y construcciones		74.087.618,33	74.129.372,06
Inversiones en curso y anticipos		147.940,34	262.260,61
		<u>74.235.558,67</u>	<u>74.391.632,67</u>
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10.1 ; 15	33.000,00	33.000,00
Inversiones financieras a largo plazo	10.1	576.816,02	455.216,53
		<u>74.882.607,37</u>	<u>74.950.026,53</u>
<b>Activo corriente</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	10.1	214.453,77	175.739,05
Deudores varios	10.1	77.845,14	116.985,18
Personal	10.1	9.898,33	22.050,45
Otros deudores	12.1	29.295,66	17.212,04
		<u>331.492,90</u>	<u>331.986,72</u>
Inversiones financieras a corto plazo	10.1	137,22	53.646,69
Electivo y otros activos líquidos equivalentes	10.1	836.534,51	576.283,46
		<u>1.168.164,63</u>	<u>961.916,87</u>
<b>Total Activo</b>		<u><b>76.050.772,00</b></u>	<u><b>75.911.943,40</b></u>

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante de este balance consolidado correspondiente a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2021 y 2020



002813503

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes

## Balance consolidado al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en euros)

## Patrimonio neto y pasivo

	Nota de la memoria	31-12-2021	31-12-2020
<b>Patrimonio neto</b>			
<b>Fondos propios</b>			
Capital	11	5.309.298,96	5.309.298,96
Prima de emisión	11	1.721.490,00	1.721.490,00
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11	9.182,89	-
Reservas no distribuíbles		9.642.061,74	12.278.948,20
Resultados de ejercicios anteriores		9.651.244,63	12.278.948,20
Reservas en sociedades consolidadas	11	14.863.667,62	19.115.921,37
Acciones en patrimonio propias	11	(150.005,39)	(150.005,39)
Otras aportaciones de socios	11	22.677.925,52	22.677.925,52
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	12	735.830,34	(6.879.957,33)
Pérdidas y ganancias consolidadas		54.809.451,68	54.073.621,33
<b>Pasivo no corriente</b>			
Acreeedores por arrendamiento a largo plazo	9; 10.2	7.038,08	8.300,00
Deudas a largo plazo	10.2	16.320.276,17	17.520.173,96
Deudas con entidades de crédito	15	1.977.461,57	1.686.474,62
Otros pasivos financieros		18.297.737,74	19.206.648,58
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	10.2; 15	1.628.199,46	1.628.199,46
Otras deudas.		19.932.975,28	20.843.148,04
<b>Pasivo corriente</b>			
Acreeedores por arrendamiento a corto plazo	9	7.565,85	26.087,70
Deudas a corto plazo	10.2	1.021.159,30	586.823,38
Deudas con entidades de crédito		18.185,20	14.972,22
Otros pasivos financieros		1.039.344,50	601.793,60
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	10.2	24.244,34	-
Proveedores	12.1	213.541,29	367.290,73
Otros acreeedores		237.785,63	367.290,73
Periodificaciones a corto plazo		23.649,06	-
		1.308.345,04	995.174,03
<b>Total Patrimonio neto y Pasivo</b>		<b>76.050.772,00</b>	<b>75.911.943,40</b>

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria o consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante de este balance consolidado correspondiente a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2021 y 2020



002813504

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**



**Cuenta de resultados consolidada correspondiente al 31 de diciembre de 2021 y 2020**

(Cifras expresadas en euros)

	Notas de la memoria	31-12-2021	31-12-2020
<b>Operaciones continuadas</b>			
Importe neto de la cifra de negocios Prestaciones de servicios	8;13	3.039.069,29	3.079.891,69
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	8;13	14.532,09	(7.099.130,32)
Otros ingresos de explotación Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		2.484,32	1.839,43
Gastos de personal Sueldos, salarios y asimilados Cargas sociales	13	(436.247,02) (116.202,88) (552.449,90)	(413.209,27) (104.347,87) (517.557,14)
Otros gastos de explotación Otros gastos de gestión corriente		(1.900.945,59)	(1.926.896,39)
Amortización del inmovilizado	6;7	(13.160,88)	(13.160,88)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado Resultados por enajenaciones y otras	8	431.876,52	(37.396,76)
Otros resultados		60.156,29	(60.896,69)
<b>Resultado de explotación</b>		<b>1.081.562,14</b>	<b>(6.573.307,06)</b>
Ingresos financieros De valores negociables y otros instrumentos financieros		21,54	23.835,45
Gastos financieros	9.2	(313.296,77)	(333.951,62)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	10.2	-	3.465,90
<b>Resultado financiero</b>		<b>(313.275,23)</b>	<b>(306.650,27)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>768.286,91</b>	<b>(6.879.957,33)</b>
22. Impuestos sobre beneficios		(32.456,57)	-
<b>Resultado del período procedente de operaciones continuadas</b>		<b>735.830,34</b>	<b>(6.879.957,33)</b>
<b>Resultado consolidado del período</b>	12	<b>735.830,34</b>	<b>(6.879.957,33)</b>
<b>Resultado atribuido a la sociedad dominante</b>		<b>735.830,34</b>	<b>(6.879.957,33)</b>
<b>Resultado atribuido a socios externos</b>		-	-
<b>Ganancias por acción básicas y diluidas</b>	11	<b>0,14</b>	<b>(1,30)</b>

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante de este cuenta de resultados consolidada correspondiente a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2021 y 2020.



002813505

CLASE 8.<sup>a</sup>

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



### Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Estado del resultado global consolidado correspondiente a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

	(Euros)	
	Saldo al 31-12-2021	Saldo al 31-12-2020
<b>A) Resultado consolidado del periodo</b>	<b>735.830,34</b>	<b>(6.879.957,33)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado	-	-
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Transferencias a la cuenta de resultados consolidada	-	-
<b>C) Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>	<b>735.830,34</b>	<b>(6.879.957,33)</b>
<b>Total de ingresos y gastos atribuidos a la Sociedad Dominante</b>	<b>735.830,34</b>	<b>(6.879.957,33)</b>
<b>Total de ingresos y gastos atribuidos a Socios Externos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria consolidada y en el Anexo I son parte integrante de este estado del resultado global consolidado correspondiente a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2021 y 2020.

### Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	(Euros)							
	Capital Ejecutado	Prima de emisión	Acciones propias	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otros ajustes de socios	Resultado del ejercicio	Total
<b>INICIO DEL EJERCICIO 2020</b>	<b>5.309.298,56</b>	<b>1.721.490,00</b>	<b>(150.005,39)</b>	<b>16.017.165,00</b>	<b>11.811.624,42</b>	<b>22.677.925,52</b>	<b>4.066.070,07</b>	<b>60.953.578,66</b>
I. Total de ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	(6.879.957,33)	(6.879.957,33)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	3.098.756,29	567.313,78	-	(4.066.070,07)	-
2. Otras variaciones	-	-	-	3.098.756,29	567.313,78	-	(4.066.070,07)	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2020</b>	<b>5.309.298,56</b>	<b>1.721.490,00</b>	<b>(150.005,39)</b>	<b>19.115.921,29</b>	<b>12.278.938,20</b>	<b>22.677.925,52</b>	<b>(6.879.957,33)</b>	<b>54.073.621,33</b>
I. Ajustes por cambio de criterio contable	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajuste de errores	-	-	-	6,01	-	-	-	6,01
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021</b>	<b>5.309.298,56</b>	<b>1.721.490,00</b>	<b>(150.005,39)</b>	<b>19.115.921,38</b>	<b>12.278.938,20</b>	<b>22.677.925,52</b>	<b>(6.879.957,33)</b>	<b>54.073.621,34</b>
I. Total de ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	735.830,34	735.830,34
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(4.252.253,76)	(2.627.303,57)	-	6.879.957,31	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(4.252.253,76)	(2.627.303,57)	-	(6.879.957,33)	-
2. Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO, FINAL AÑO 2021</b>	<b>5.309.298,56</b>	<b>1.721.490,00</b>	<b>(150.005,39)</b>	<b>14.863.667,62</b>	<b>9.651.244,63</b>	<b>22.677.925,52</b>	<b>735.830,34</b>	<b>54.809.451,68</b>

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria consolidada y el Anexo I son parte integrante de este estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2021 y 2020.



002813506

CLASE 8.<sup>a</sup>  
Código 801Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes

## Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

	Notas	(Euros)	
		31-12-21	31-12-20
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	13	768.286,91	(6.879.957,33)
2. Ajustes del resultado		64.829,74	7.468.286,77
a) Amortización del inmovilizado (+)	6;7	13.160,88	13.160,88
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		234.546,78	82.477,26
c) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		(431.876,52)	(54.454,37)
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		-	(3.465,90)
g) Ingresos financieros (-)		-	(2.406,80)
h) Gastos financieros (+)	10.2	313.296,77	333.845,38
k) Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias (+/-)	8	14.532,09	7.099.130,32
l) Otros ingresos y gastos (+/-)		(78.830,26)	-
3. Cambios en el capital corriente		(189.661,23)	(72.671,14)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	10.1	(234.052,96)	101.503,63
c) Otros activos corrientes (+/-)		53.509,47	41.463,33
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	10.2	(33.958,41)	(210.374,31)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		24.840,67	(5.263,79)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(313.296,77)	(333.845,38)
a) Pagos de intereses (-)		(313.296,77)	(333.845,38)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/--1+/-2+/-3+/-4)		<b>330.158,65</b>	<b>181.812,92</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
6. Pagos por inversiones (-)		(558.126,05)	(533.046,26)
d) Inversiones inmobiliarias	8	(436.526,56)	(426.857,92)
e) Otros activos financieros	10.1	(121.599,49)	(106.188,34)
7. Cobros por desinversiones (+)		960.772,00	1.185.521,40
d) Inversiones inmobiliarias	8	960.772,00	168.044,27
e) Otros activos financieros		-	1.017.477,13
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		<b>402.645,95</b>	<b>652.475,14</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(472.553,55)	(2.398.936,40)
a) Emisión:		455.882,59	404.751,36
2. Deudas con entidades de crédito (+)	10.2	43.780,01	257.970,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		-	94.484,00
4. Otras deudas (+)		412.102,58	52.297,36
b) Devolución y amortización de:		(928.436,14)	(2.803.687,76)
2. Deudas con entidades de crédito (-)	10.2	(810.533,49)	(1.716.202,84)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		-	(974.130,55)
4. Otras deudas		(117.902,65)	(113.354,37)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		(472.553,55)	(2.398.936,40)
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/-D)</b>			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	10	576.283,46	2.140.931,81
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		<b>836.534,51</b>	<b>576.283,46</b>

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria consolidada adjunta y en el Anexo I son parte integrante de este estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.



002813507

**CLASE 8.ª**  
Sociedad Anónima

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*



**Nota 1. Información general y actividad del grupo**

---

Urban View Development Spain SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad o la “Sociedad Dominante”) es la Sociedad Dominante de Urban View Development Spain SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes, que integra a diversas sociedades con una gestión y accionariado comunes.

La Sociedad Dominante, es una Sociedad española, con NIF número A66967936, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Barcelona con fecha 8 de marzo de 2017.

El domicilio social de la Sociedad Dominante se encuentra en Calle Ortigosa, número 14, 5º 2º de Barcelona.

La Sociedad Urban View Development Spain SOCIMI, S.A., es dominante del grupo Urban View Development Spain SOCIMI, S.A. (en adelante Grupo), cuyas sociedades dependientes se detallan en la Nota 3.

La Sociedad Dominante tiene como objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan con los requisitos de inversión que se refiere el artículo 3 de esta Ley.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria regulados en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.



002813508

CLASE 8.ª

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

- Adicionalmente, el desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad, en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.
- Las actividades que comprendan el objeto social podrán ser ejercidas indirectamente por la Sociedad, en todo o en parte, mediante la posesión de acciones o participaciones en compañías con un objeto social análogo o idéntico. El ejercicio directo y el ejercicio indirecto quedará excluido de las actividades reservadas en virtud de sus correspondientes legislaciones especiales.

Si las disposiciones legales exigen cualificación profesional, autorización administrativa previa, registro en registros públicos o cualquier otro requisito para el ejercicio de alguna de las actividades incluidas en el objeto social, dichas actividades no podrán ejercerse hasta que se haya cumplido con los requisitos profesionales o administrativos impuestos.

La actividad principal de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes, es la adquisición, desarrollo y gestión de inmuebles en alquiler.

Estas cuentas anuales consolidadas se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

Con fecha 30 de marzo de 2017, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad Dominante en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las sociedades dependientes solicitaron a la Agencia Tributaria la incorporación en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario entre junio y octubre de 2018.

### **Régimen regulatorio SOCIMI**

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, 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 de otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.



002813509

**CLASE 8.ª**

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*



**(2) Obligación de inversión:**

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

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

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

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

**(3) Obligación de negociación en mercado regulado:**

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario 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.

Con fecha 23 de enero de 2019, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil y la Circular 2/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil – MAB (actualmente denominado BME Growth) de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), acordó incorporar al segmento de SOCIMI de dicho Mercado, con efectos a partir del día 25 de enero de 2019, inclusive, los valores emitidos por el Grupo.



002813510

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

**(4) Obligación de distribución del resultado:**

El Grupo deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- 4.1 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), el 80% del beneficio obtenido en el ejercicio debe ser distribuido.
- 4.2 Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de los beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- 4.3 Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas precedentes 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.
- 4.4 El 100 por 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.

**(5) Obligación de información:**

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

**(6) Capital mínimo:**

El capital suscrito mínimo se establece en 5 millones. Con fecha 31 de diciembre de 2021, el capital suscrito de la Sociedad Dominante asciende a 5.309.298,96 euros, cumpliendo con dicha condición (véase Nota 12).

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, 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.



002813511

CLASE 8.ª

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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

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 de Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de la distribución del dividendo.

La Sociedad Urban View Development Spain Socimi, S.A. es la sociedad Dominante de un grupo de sociedades, y presenta sus cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). A 31 de diciembre de 2021, no se han producido cambios en el perímetro de consolidación del Grupo respecto al presentado al 31 de diciembre de 2020.

### **Nota 2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas:

#### **2.1. Bases de presentación.**

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, que han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y el resto de las sociedades integradas en el Grupo al 31 de diciembre de 2021, que han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) n.º 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.



002813512

CLASE 8.ª

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante y las consolidadas de Urban View Development Spain Socimi, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2020, formuladas por los Administradores, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2021.

### 2.2. Marco normativo.

El marco normativo de información financiera aplicable al Grupo es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) n.º 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

- NIC 16 (Modificación), Inmovilizado material: Importes percibidos antes del uso previsto
- NIC 37 (Modificación), Contratos de carácter oneroso: costes del cumplimiento de un contrato
- NIIF 3 (Modificación), Referencia al Marco conceptual
- Mejoras anuales de las NIIF. Ciclo 2018-2020. Las modificaciones afectan a la NIIF 1 (Adopción por primera vez de las NIIF), NIIF 9 (Instrumentos financieros) y NIC 31 (Agricultura).
- NIIF 17, Contratos de seguros

El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las modificaciones anteriores, ya que su efecto no sería significativo en las cuentas anuales consolidadas.



002813513

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

2.2.2. Las normas, modificaciones e interpretaciones que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea se detallan a continuación:

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee han publicado las siguientes normas, modificaciones e interpretaciones que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea:

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

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en las cuentas anuales consolidadas. Si alguna de las normas citadas fuera adoptada por la UE, el Grupo las aplicará con los efectos correspondientes en sus cuentas anuales consolidadas.

El Consejo de Administración considera que la aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en los estados financieros del Grupo.

**2.3. Imagen fiel.** Las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre cuyas modificaciones han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las presentes cuentas anuales y no han supuesto un cambio de políticas contables para la Sociedad. El impacto de las modificaciones ha supuesto únicamente el cambio de clasificación contable de los activos y pasivos financieros.

Los activos financieros clasificados a 31 de diciembre de 2020 como préstamos y partidas a cobrar se han reclasificado al 1 de enero de 2021 a la categoría de Activos financieros a coste amortizado.



002813514

CLASE 8.ª

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Los pasivos financieros clasificados a 31 de diciembre de 2020 como débitos y partidas a pagar se han reclasificado al 1 de enero de 2021 a la categoría de Pasivos financieros a coste amortizado.

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

### 2.4. Moneda funcional.

El euro es la moneda en la que se presentan las cuentas anuales consolidadas, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

### 2.5. Comparación de la información.

De acuerdo con lo establecido en las NIIF sobre “Información Financiera” adoptadas por la Unión Europea, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante presenta, a efectos comparativos, junto con el balance consolidado al 31 de diciembre de 2021, el correspondiente a la fecha de cierre del ejercicio inmediatamente anterior, 31 de diciembre de 2020. Por otra parte, junto a cada una de las partidas de la cuenta de resultados consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras consolidadas correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021, se presentan las correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020.

### 2.6. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas.

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

La preparación de las cuentas anuales consolidadas requiere la aplicación de estimaciones contables y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. En este sentido, se resume 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 consolidadas del ejercicio acabado a 31 de diciembre de 2021:

1. El valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo. El Grupo valora sus inversiones inmobiliarias a valor razonable de acuerdo a la NIC 40, y para ello obtiene valoraciones de expertos independientes que se efectúan de acuerdo con el método RICS. (véase nota 8)



002813515

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

2. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
3. La evaluación de las provisiones y contingencias.
4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez.
5. Impuesto sobre sociedades y el cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Uso de estimaciones:

La preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas requiere que los Administradores de la Sociedad Dominante realicen juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones.

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias. Las estimaciones y juicios que tienen un riesgo mayor en las presentes cuentas anuales consolidadas son los cálculos del valor razonable de las inversiones inmobiliarias. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes a 31 de diciembre de 2021.

**2.7. Activos y pasivos contingentes.**

A 31 de diciembre de 2021 no existen ni activos ni pasivos contingentes significativos del Grupo de sociedades.

**2.8. Correcciones de errores contables.**

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas del Grupo no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anterior.

**2.9. Estacionalidad de las transacciones del Grupo.**

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un mercado de carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021.



002813516

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*



**2.10. Estado de flujos de efectivo consolidado.**

En el estado de flujos de efectivo consolidado se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteración en su valor.
- Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: son las actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos fijos y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

El estado de flujos de efectivo consolidado se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes del Grupo.

**2.11. Principio de empresa en funcionamiento.**

En la aplicación de los criterios contables se sigue el principio de empresa en funcionamiento. Se considera que la gestión tiene prácticamente una duración ilimitada.

En consecuencia, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

**2.12. Importancia relativa.**

El Grupo aplica todas las normas contables en función del principio de importancia relativa y toma en consideración el principio de prudencia el cual, no teniendo carácter preferencial sobre los demás principios, se utiliza para formar criterio en relación con las estimaciones contables.



002813517

CLASE 8.ª

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021



### 2.13. Información financiera por segmentos.

Un segmento de explotación es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones de explotación del Grupo de Sociedades, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el Grupo tiene como único negocio la prestación de servicios de arrendamiento de viviendas (y en su caso, con su correspondiente parking), situadas todas ellas en territorio español, por lo tanto, toda la actividad que presta el Grupo de Sociedades configura un único segmento operativo de negocio. Únicamente posee siete locales comerciales que por su poca relevancia no configuran un segmento diferenciado de actividad.

### Nota 3. Principios de consolidación y variaciones del perímetro

---

Los criterios seguidos para determinar el método de consolidación aplicable a cada una de las sociedades que integran el perímetro de consolidación ha sido el siguiente:

#### 3.1. Principios de consolidación.

Las Sociedades dependientes son todas las entidades en las que el Grupo controla, directa o indirectamente, las políticas financieras y operativas, ejerce el poder sobre las actividades relevantes manteniendo la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que pueda influir en el importe de esos retornos. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

En las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 se consolidan con las de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo, por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión.

Las entidades dependientes participadas por la Sociedad Dominante que han sido incluidas en el perímetro de consolidación son las que se detallan a continuación:



002813518

CLASE 8.ª

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021



### Sociedades que forman el perímetro de consolidación

Sociedad	Fecha de adquisición / constitución	Domicilio	Actividad	Porcentaje de participación			(Euros)
				Directa	Indirecta	Total	Valor neto de la participación
<b>Sociedades que consolidan por integración global</b>							
• Pilnik Invest, S.L.U.	06/07/2018	C/ Ortigosa número 14 piso 5º, puerta 2ª de Barcelona.	(1)	100,00%	-	100,00%	3.000
• Godgrace Rehabiliaciones, S.L.U.	06/07/2018	C/ Ortigosa número 14 piso 5º, puerta 2ª de Barcelona.	(1)	100,00%	-	100,00%	3.000
• Ladywami Multiservicios, S.L.U.	06/07/2018	C/ Ortigosa número 14 piso 5º, puerta 2ª de Barcelona.	(1)	100,00%	-	100,00%	3.000
• Matcamer Negocios, S.L.U.	06/07/2018	C/ Ortigosa número 14 piso 5º, puerta 2ª de Barcelona.	(1)	100,00%	-	100,00%	3.000
• Samples Cartera, S.L.U.	19/06/2018	C/ Ortigosa número 14 piso 5º, puerta 2ª de Barcelona.	(1)	100,00%	-	100,00%	3.000
• Rehabiliaciones Clasic, S.L.U.	19/06/2018	C/ Ortigosa número 14 piso 5º, puerta 2ª de Barcelona.	(1)	100,00%	-	100,00%	3.000
• Urban View Iberian Focus, S.L.U.	04/10/2018	C/ Ortigosa número 14 piso 5º, puerta 2ª de Barcelona.	(1)	100,00%	-	100,00%	3.000
							21.000

#### Actividad:

(1) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Todas las sociedades dependientes fueron adquiridas mediante compraventa de la totalidad de las participaciones durante el ejercicio 2018.

Todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas han sido eliminados en el proceso de consolidación. En caso necesario, se realizan ajustes en los estados financieros de las sociedades dependientes para adaptar las políticas contables utilizadas por el Grupo.

Las adquisiciones de negocios se registran siguiendo el método de adquisición, de forma que los activos, pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición.

Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición. La participación de los socios minoritarios, en su caso, se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos reconocidos.

La adquisición de las sociedades dependientes por parte de Urban View Development Spain SOCIMI, S.A. no ha generado ni fondo de comercio de consolidación ni un ingreso en la cuenta de resultados consolidada por las diferencias negativas de consolidación por encontrarse las sociedades inactivas en el momento de la compra y únicamente tenían en su patrimonio neto el capital social. Dado que la Sociedad Dominante adquirió la totalidad de participaciones de todas las sociedades dependientes, no existen socios minoritarios afectos al grupo.



002813519

CLASE 8.ª

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021



### 3.2. Variaciones en el perímetro de consolidación

La Sociedad Dominante adquirió durante el ejercicio 2018 la totalidad de las participaciones de las sociedades dependientes que integran el Grupo consolidado detalladas en la Nota 3.1. Ni durante el ejercicio 2021 ni durante el ejercicio anterior, el Grupo ha tenido variaciones en el perímetro de consolidación.

## Nota 4. Políticas contables y normas de registro y valoración

---

Las principales normas de valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las NIIF adoptadas, han sido las siguientes:

### 4.1. Inmovilizado intangible.

En este epígrafe se recogen las aplicaciones informáticas. Se contabilizan a su coste de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas existentes.

Un activo intangible se reconocerá si y solo si es probable que genere beneficios futuros al Grupo y que su coste pueda ser valorado de forma fiable.

Las ganancias o pérdidas derivadas de la baja de un activo intangible se valoran como la diferencia entre los recursos netos obtenidos de la enajenación y el valor en libros del activo, y se registran en la cuenta de resultados consolidada cuando el activo es dado de baja.

**Aplicaciones informáticas.** Corresponde a los costes de adquisición y desarrollo incurridos en relación con los sistemas informáticos básicos para la gestión del Grupo.

Su amortización se efectúa linealmente desde la fecha de activación y en función de su vida útil.

### 4.2. Inmovilizado material.

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran a su precio de adquisición o al coste de producción, actualizados de acuerdo con la legislación en vigor. El inmovilizado material se presenta en el balance consolidado por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.



002813520

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de la vida útil de los respectivos bienes, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute, y empieza a depreciarse desde la fecha de su entrada en funcionamiento.

#### **4.3. Deterioro de valor de activos materiales e intangibles.**

En la fecha de cierre de ejercicio el Grupo revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

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

#### **4.4. Inversiones inmobiliarias.**

Las inversiones inmobiliarias comprenden casi en su totalidad viviendas y parkings y únicamente se poseen siete locales comerciales. Estos activos se mantienen principalmente para explotarlos en régimen de alquiler, o en su caso, una vez cubierto el periodo de permanencia exigido por la legislación para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fuera de aplicación. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se contabilizan por su valor razonable.

Las inversiones se presentan a valor razonable al final del periodo de referencia y no se amortizan de acuerdo con lo previsto en la NIC 40.

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



002813521

CLASE 8.<sup>a</sup>

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina al cierre de cada ejercicio el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. en este caso), de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo.

La valoración de los activos inmobiliarios ha sido realizada bajo la hipótesis “valor de mercado”, estando estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de tasación-valoración de bienes y la guía de observaciones publicada por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

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

Para cada propiedad ha sido asumida una tasa de capitalización de la renta considerada de mercado, que posteriormente ha sido ajustada en función de los siguientes parámetros:

- La duración del contrato de arrendamiento.
- La ubicación del local dentro del municipio en el que se encuentra (zona centro, área metropolitana o periferia).
- El entorno inmediato de la propiedad.
- El estado de mantenimiento de la propiedad (externo e interno).
- La distribución de la superficie entre bajo rasante y sobre rasante de la propiedad.
- La fachada a una calle o más de una (esquina, chaflán).
- La situación de alquiler respecto a la renta de mercado.

Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se incluyen en la cuenta de resultados consolidada en el período en que se producen.



002813522

CLASE 8.ª

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con estos gastos fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. El resto de los gastos se registran en la cuenta de resultados consolidada cuando se incurren. Cuando se sustituye parte de una inversión inmobiliaria, el valor en libros de la parte reemplazada es dado de baja.

### 4.5. Arrendamientos.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo únicamente tiene arrendamientos operativos.

#### Arrendamientos operativos.

##### *Contabilidad del arrendador.*

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Las cuotas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando concurren las condiciones pactadas en el contrato.

##### *Contabilidad del arrendatario.*

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen como gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento excepto que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento.

El Grupo reconoce los costes iniciales directos incurridos en los arrendamientos operativos como gasto a medida que se incurren. Las cuotas de arrendamiento contingente se registran como gasto cuando es probable que se vaya a incurrir en las mismas.



002813523

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*



#### **4.6. Instrumentos financieros.**

##### **1. Activos financieros.**

Los **activos financieros** se reconocen en el balance consolidado cuando se lleva a cabo su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general los costes de la operación.

##### **a) Activos financieros a coste amortizado.**

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 del Grupo con cobro aplazado, y
- b) **Créditos por operaciones no comerciales:** son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por el Grupo.

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

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

En cuanto a la valoración posterior, los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de resultados consolidada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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.



002813524

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

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.

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. El Grupo procede a revisar detalladamente todos los saldos para determinar si el valor cobrable se ha deteriorado como consecuencia de problemas de cobrabilidad u otras circunstancias.

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. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se podrán utilizar modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de resultados consolidada. 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 el Grupo.

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.



002813525

CLASE 8.<sup>a</sup>

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

- b) Activos financieros a coste.** En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:
- a) Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
  - b) 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.
  - c) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
  - d) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
  - e) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de resultados consolidada cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

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.

En cuanto a la 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.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de estos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos. Dicho coste se determinará aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación.



002813526

CLASE 8.<sup>a</sup>

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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

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

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.

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 resultados consolidada. 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.

## 2. Pasivos financieros.

Los principales pasivos financieros se registran inicialmente por el efectivo recibido, neto de los costes incurridos en la transacción. En ejercicios posteriores se valorarán de acuerdo con su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo.

Los pasivos financieros se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico.



002813527

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021***a) Pasivos financieros a coste amortizado.**

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

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico del Grupo con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por el Grupo.

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.

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

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no 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.

En cuanto a la valoración posterior, se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de resultados consolidada, 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.

**4.7. Transacciones en moneda extranjera.**

La moneda de presentación del Grupo es el euro. Consecuentemente, todos los saldos y transacciones denominados en monedas diferentes al euro se consideran denominados en "moneda extranjera".



002813528

CLASE 8.ª

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Durante el período al que se refieren las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021, no se han generado transacciones en moneda extranjera que puedan derivar en diferencias de cambio. Tampoco se realizaron durante el ejercicio anterior.

### 4.8. Impuesto sobre beneficios y diferidos.

Con fecha 30 de marzo de 2017, y con efectos a partir del ejercicio fiscal 2017 la Sociedad Dominante comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su anterior Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Asimismo, las sociedades dependientes realizaron dicha comunicación a la Administración Tributaria de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI durante el ejercicio 2018.

De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2021, ni retenciones ni pagos a cuenta. La base imponible se calcula por la suma de las bases imponibles de las sociedades que componen el Grupo, habiéndose ajustado el resultado consolidado del período por los ajustes y eliminaciones de consolidación, así como los ajustes de conversión a Normas Internacionales de información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

El consejo de administración realiza una revisión del cumplimiento por parte del Grupo de los requisitos establecidos en la legislación con al objeto comprobar con las ventajas fiscales establecidas en la ley SOCIMI.

Ni al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Grupo consolida fiscalmente.

#### Régimen general

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

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



002813529

CLASE 8.ª

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas, diferencias temporarias y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las sociedades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

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

### **Régimen SOCIMI**

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir



002813530

CLASE 8.ª

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de las rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de 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, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, y cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. El gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes a las que se refiere el artículo 2.1.b) de esta Ley, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital y tributen, al tipo de gravamen del 10%.

En este sentido, el Grupo tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

### 4.9. Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos, siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF, el Grupo registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados. Las ventas de bienes se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha traspasado.

La empresa reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes.

En ese momento, la empresa valora el ingreso por el importe que refleje la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.



002813531

**CLASE 8.ª**  
INSTRUMENTOS

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

Para aplicar este criterio fundamental de registro contable de ingresos, la empresa sigue 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.

Con el fin de contabilizar los ingresos atendiendo al fondo económico de las operaciones, puede ocurrir que los componentes identificables de una misma transacción deban reconocerse aplicando criterios diversos, como una venta de bienes y los servicios anexos; a la inversa, transacciones diferentes pero ligadas entre sí se tratarán contablemente de forma conjunta.

Los créditos por operaciones comerciales se valoran de acuerdo con lo dispuesto en la norma relativa a instrumentos financieros.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espera recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.



002813532

CLASE B.º

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

No obstante, pueden incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

### Ingresos relacionados con la actividad inmobiliaria

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

Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

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

### Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que iguala exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero con el importe en libros neto de dicho activo.

#### 4.10. Provisiones y contingencias.

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de estas cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

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



002813533

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

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

Las presentes cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable.

#### **4.11. Gastos de personal.**

- Indemnizaciones por despido.** De acuerdo con la normativa laboral vigente, existe la obligación de indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. No existen razones objetivas que hagan necesarias la contabilización de una provisión por este concepto.
- Planes de pensiones.** El Grupo no tiene ni gestiona un plan específico de pensiones de jubilación para sus empleados, estando todas las obligaciones al respecto cubiertas por el sistema de la Seguridad Social del Estado.

#### **4.12. Transacciones con partes vinculadas.**

El Grupo realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos fiscales de consideración en el futuro.

#### **4.13. Valor razonable.**

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



002813534

CLASE 8.ª

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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

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

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

### 4.14. Ganancias por acción.

El beneficio básico por acción se calcula dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

El beneficio diluido por acción se calcula ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos diluidos inherentes a las acciones potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente diluidas.

### Nota 5. Gestión del riesgo financiero

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



002813535

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en los Administradores de la Sociedad Dominante, que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas del Grupo.

A continuación, se indican los principales riesgos que impactan al Grupo de Sociedades:

**a) Riesgo de tipo de cambio.**

El riesgo de tipo de cambio viene afectado por la evolución de los cambios de la moneda, en el momento en que se deben realizar operaciones en moneda distinta del euro. Cuando las operaciones son de importes relevantes, el mecanismo que se intenta es el de asegurar las operaciones a realizar.

El Grupo de Sociedades no ha operado con moneda extranjera ni en el presente ejercicio ni en el anterior, por lo que este riesgo queda mitigado.

**b) Riesgo de tipo de interés.**

El riesgo del tipo de interés puede afectar al cálculo del valor actual de los flujos futuros de efectivo para la determinación del valor razonable, así como a los gastos financieros por la financiación de las operaciones comerciales y de los préstamos y créditos a tipo variable o bien que deban ser renovados. La variabilidad del tipo de interés radica en la coyuntura económica europea, pero también la mundial.

En este sentido, el riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de las deudas con entidades de crédito a tipos variables siendo su referencia el Euribor más un diferencial.

El Grupo de Sociedades estima que este índice de referencia no sufrirá variaciones significativas por lo que este riesgo no se considera significativo. Una variación del 1% al alza del Euribor representaría un mayor gasto financiero de aproximadamente 150 miles de euros.

**c) Riesgo de crédito.**

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



002813536

CLASE 8.<sup>a</sup>  
SOCIMI**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

En cualquier caso, el Grupo tiene establecido un procedimiento de gestión de cobros en el caso de que se produzca el retraso en el cobro de alguna mensualidad. El procedimiento consiste en varias comunicaciones al inquilino con creciente formalidad. Si el impago persiste se dará comienzo al proceso de desahucio y reclamación de cantidades, con el apoyo de un bufete de abogados especializado.

El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados consolidada el fallido de las cuentas por cobrar.

**d) Riesgo de liquidez.**

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables o la disponibilidad de acceder a financiación.

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo de Sociedades mantiene nueve préstamos hipotecarios por un importe total de 17.081.802,23 euros (17.827.919,89 euros en el ejercicio anterior) y un préstamo ICO por importe de 235.681,14 euros, y tiene tesorería al cierre del ejercicio por importe de 836.534,51 euros (576.283,46 euros en el ejercicio anterior). De todas formas, el Grupo posee un volumen importante de activos inmobiliarios libres de cargas y por lo tanto susceptibles de financiación hipotecaria.

**e) Riesgo fiscal.**

Tal y como se menciona en la Nota 4.8, la Sociedad Dominante se acogió con fecha 30 de marzo de 2017 al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en Mercado Inmobiliario (SOCIMI), al igual que las sociedades dependientes tras su adquisición. En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones que se encuentran detalladas en la Nota 1, la sociedad del Grupo que lo incumpliera pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento. El consejo de administración realiza una revisión del cumplimiento por parte del Grupo de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de asegurar con las ventajas fiscales establecidas en ley de SOCIMI.

**f) Riesgo de mercado.**

Otro de los riesgos a los que está expuesto el Grupo es el de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de alquiler. Estos riesgos afectarían de forma negativa en la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo. Asimismo, también es un riesgo de mercado las fluctuaciones de precios que impactan sobre el valor razonable de los activos inmobiliarios. Estos riesgos están



002813537

CLASE 8.<sup>a</sup>**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

mitigados dentro del Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de éstos ya sea mediante una política de inversión que permita su reposicionamiento, la selección de clientes afectos y las condiciones del arrendamiento, a través de una política activa con relación a la fluctuación de los precios del mercado inmobiliario.

**g) Gestión del riesgo de capital.**

El objetivo del Grupo en relación con la gestión del capital es la salvaguarda de la capacidad del mismo para mantener una rentabilidad sostenible a largo plazo; que el Grupo tenga capacidad para financiar su crecimiento vía financiación interna o externa, para obtener una rentabilidad adecuada a los accionistas y mantener una estructura óptima de capital que incluya recursos propios, la generación de tesorería propia del negocio en cada ejercicio y en la medida de lo necesario, recursos ajenos con el mínimo coste.

El Grupo considera el nivel de apalancamiento como indicador para la gestión de capital.

A continuación, en siguiente cuadro se muestra el nivel de apalancamiento del Grupo:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Deuda financiera	17.341.435,47	18.106.997,34
Efectivo y otros líquidos equivalentes	(836.534,51)	(576.283,46)
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>16.504.900,96</b>	<b>17.530.713,88</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>54.809.451,68</b>	<b>54.073.621,33</b>
<b>Apalancamiento (*)</b>	<b>30,11%</b>	<b>32,42%</b>

(\*) Deuda financiera neta / Patrimonio neto

El Grupo considera que un nivel de apalancamiento del 30,11% es absolutamente razonable para el desarrollo adecuado de sus actividades.



002813538

CLASE 8.<sup>a</sup>**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021***Nota 6. Inmovilizado intangible**

La composición y el movimiento habido durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 en el epígrafe del balance consolidado y su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

**Inmovilizado intangible - 2021**

Descripción	(Euros)				
	Saldos al 31-12-2020	Altas 2021	Saldos al 31-12-2021	Amortización acumulada al 31-12-2021	Valor neto contable al 31-12-2021
• Aplicaciones informáticas	9.887,27	-	9.887,27	(9.100,63)	786,64
(Euros)					
Amortización acumulada	Saldos al 31-12-2020	Dotaciones 2021	Saldos al 31-12-2021		
• Aplicaciones informáticas	6.628,80	2.471,83	9.100,63		

**Inmovilizado intangible - 2020**

Descripción	(Euros)				
	Saldos al 31-12-2019	Altas 2020	Saldos al 31-12-2020	Amortización acumulada al 31-12-2020	Valor neto contable al 31-12-2020
• Aplicaciones informáticas	9.887,27	-	9.887,27	(6.628,80)	3.258,47
(Euros)					
Amortización acumulada	Saldos al 31-12-2019	Dotaciones 2020	Saldos al 31-12-2020		
• Aplicaciones informáticas	4.156,98	2.471,82	6.628,80		

El Grupo no ha registrado altas en el inmovilizado intangible durante los ejercicios 2021 y 2020.

El cargo a resultados del ejercicio 2021 en concepto de dotación a la amortización de inmovilizado intangible ha ascendido a 2.471,83 euros (2.471,82 euros en el ejercicio 2020).

El Grupo no ha registrado ninguna baja durante los ejercicios 2021 y 2020. Adicionalmente, el Grupo no dispone de elementos totalmente amortizados y todavía en uso a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.



002813539

CLASE 8.<sup>a</sup>**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

El Grupo amortiza el inmovilizado intangible siguiendo el método lineal aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. Los porcentajes de amortización aplicados para los ejercicios 2021 y 2020 se detallan a continuación:

	<u>% anual</u>
Aplicaciones informáticas	25

**Nota 7. Inmovilizado material**

La composición y el movimiento habido durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 en el epígrafe del balance consolidado y su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

**Inmovilizado material - 2021**

Descripción	(Euros)					
	Saldos al 31-12-2020	Altas 2021	Bajas 2021	Saldos al 31-12-2021	Amortización acumulada al 31-12-2021	Valor neto contable al 31-12-2021
• Instalaciones técnicas	3.191,49	-	-	3.191,49	(1.259,11)	1.932,38
• Otras instalaciones	7.753,68	-	-	7.753,68	(3.003,95)	4.749,73
• Mobiliario	21.519,65	-	-	21.519,65	(8.062,34)	13.457,31
• Equipos para procesos de información	28.871,16	-	-	28.871,16	(28.558,42)	312,74
• Otro inmovilizado material	2.247,84	-	-	2.247,84	(857,89)	1.389,95
	<u>63.583,82</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>63.583,82</u>	<u>(41.741,71)</u>	<u>21.842,11</u>

Amortización acumulada	(Euros)			
	Saldos al 31-12-2020	Dotaciones 2021	Bajas 2021	Saldos al 31-12-2021
• Instalaciones técnicas	939,96	319,15	-	1.259,11
• Otras instalaciones	2.228,59	775,36	-	3.003,95
• Mobiliario	5.910,38	2.151,96	-	8.062,34
• Equipos para procesos de información	21.340,62	7.217,80	-	28.558,42
• Otro inmovilizado material	633,11	224,78	-	857,89
	<u>31.052,66</u>	<u>10.689,05</u>	<u>-</u>	<u>41.741,71</u>



002813540

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**  
**y Sociedades Dependientes**

*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*



**Inmovilizado material - 2020**

Descripción	(Euros)					
	Saldo al 31-12-2019	Altas 2020	Bajas 2020	Saldo al 31-12-2020	Amortización acumulada al 31-12-2020	Valor neto contable al 31-12-2020
• Instalaciones técnicas	3.191,49	-	-	3.191,49	(939,96)	2.251,53
• Otras instalaciones	7.753,68	-	-	7.753,68	(2.228,59)	5.525,09
• Mobiliario	21.519,65	-	-	21.519,65	(5.910,38)	15.609,27
• Equipos para procesos de información	28.871,16	-	-	28.871,16	(21.340,62)	7.530,54
• Otro inmovilizado material	2.247,84	-	-	2.247,84	(633,11)	1.614,73
	<u>63.583,82</u>	-	-	<u>63.583,82</u>	<u>(31.052,66)</u>	<u>32.531,16</u>

Amortización acumulada	(Euros)			
	Saldo al 31-12-2019	Dotaciones 2020	Bajas 2020	Saldo al 31-12-2020
• Instalaciones técnicas	620,81	319,15	-	939,96
• Otras instalaciones	1.453,22	775,37	-	2.228,59
• Mobiliario	3.758,41	2.151,97	-	5.910,38
• Equipos para procesos de información	14.122,83	7.217,79	-	21.340,62
• Otro inmovilizado material	408,33	234,78	-	633,11
	<u>20.363,60</u>	<u>10.689,06</u>	-	<u>31.052,66</u>

Para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, no se han producido altas por inmovilizado material.

El cargo a resultados del ejercicio 2021 en concepto de dotación a la amortización de inmovilizado material ha ascendido a 10.689,05 euros (10.689,06 euros en el ejercicio anterior).

El Grupo no ha registrado ninguna baja durante los ejercicios 2021 ni 2020. Adicionalmente, el Grupo no dispone de elementos totalmente amortizados y todavía en uso a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

El Grupo amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. Los porcentajes de amortización aplicados para los ejercicios 2021 y 2020 se detallan a continuación:

	<u>% anual</u>
Instalaciones técnicas y otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	25
Otro inmovilizado material	10



002813541

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 no existen bienes afectos a ningún tipo de garantía.

El Grupo mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

**Nota 8. Inversiones inmobiliarias**

La composición y el movimiento habido durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 en el epígrafe del balance consolidado y su correspondiente amortización acumulada han sido los siguientes:

Inversiones inmobiliarias - 31-12-2021								
(Euros)								
Descripción	Saldo al 31-12-2020	Altas 2021	Bajas 2021	Regularización 2021	Traspasos 2021	Deterioro acumulado al 31-12-2021	Ganancias/pérdidas netas de ajustes a valor razonable	Saldo al 31-12-2021
• Terrenos y bienes naturales	36.341.289,63	-	(296.664,90)	(33.101,84)	-	(90.176,07)	(167.136,49)	35.754.210,33
• Construcciones	37.942.615,08	436.526,56	(182.464,50)	(41.751,77)	61.170,63	(64.356,58)	181.668,58	38.332.408,00
• Anticipos para inversiones inmobiliarias	262.260,61	-	-	(53.149,64)	(61.170,63)	-	-	147.940,34
	<b>74.546.165,32</b>	<b>436.526,56</b>	<b>(479.129,40)</b>	<b>(128.003,25)</b>	<b>-</b>	<b>(154.532,65)</b>	<b>14.532,09</b>	<b>74.235.558,67</b>

Correcciones valorativas por deterioro acumuladas					
(Euros)					
Descripción	Saldo al 31-12-2020	Dotaciones 2021	Traspasos 2021	Regularización 2021	Saldo al 31-12-2021
• Terrenos y bienes naturales	(90.176,07)	-	-	-	(90.176,07)
• Construcciones	(64.356,58)	-	-	-	(64.356,58)
	<b>(154.532,65)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(154.532,65)</b>



002813542

CLASE 8.ª

de Inversión y Activos

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021***Inversiones inmobiliarias - 31-12-2020**

Descripción	(Euros)						Deterioro acumulado al 30-12-2020	Ganancias/pérdidas neto de ajustes a valor razonable	Saldos al 31-12-2020
	Saldos al 31-12-2019	Altas 2020	Bajas 2020	Regularización 2020	Traspasos 2020				
• Terrenos y bienes naturales	38.061.121,87	-	(69.227,81)	-	-	(90.176,07)	(1.670.594,41)	36.251.113,56	
• Construcciones	43.007.343,40	384.588,15	(98.806,46)	-	78.025,88	(64.356,58)	(5.428.535,89)	37.878.258,50	
• Anticipos para inversiones inmobiliarias	243.562,35	95.724,14	-	(1.000,00)	(78.025,88)	-	-	262.260,61	
	<u>81.312.027,62</u>	<u>481.312,29</u>	<u>(168.044,27)</u>	<u>(1.000,00)</u>	<u>-</u>	<u>(154.532,65)</u>	<u>(7.099.130,32)</u>	<u>74.391.642,67</u>	

Correcciones valorativas por deterioro acumuladas	(Euros)				
	Saldos al 31-12-2019	Dotaciones 2020	Traspasos 2020	Regularización 2020	Saldos al 31-12-2020
• Terrenos y bienes naturales	(39.859,95)	(35.520,80)	5.212,78	-	(90.176,07)
• Construcciones	(12.196,34)	(46.947,46)	(5.212,78)	-	(64.356,58)
	<u>(72.055,39)</u>	<u>(82.477,26)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(154.532,65)</u>

Las altas de ambos ejercicios correspondieron únicamente a obras de mejoras realizadas en los inmuebles propiedad del Grupo.

Las bajas del ejercicio corresponden a la enajenación de 6 apartamentos de la compañía, habiendo generado un beneficio de 431.876,52 registrado en el epígrafe "Resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de resultados consolidada adjunta. Las bajas del ejercicio anterior correspondieron a la enajenación de un inmueble de la compañía, generando un beneficio de 37.396,76 euros.

El artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece que el incumplimiento del requisito de permanencia establecido en el apartado 3 del artículo 3 de dicha ley implicará, en el caso de inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen fiscal especial, de acuerdo con el régimen y el tipo generales de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Durante el ejercicio 2021 se han producido enajenaciones de inversiones inmobiliarias, que no cumplían los requisitos de mantenimiento establecidos en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, y cuyo resultado asociado a estas inversiones, por tanto, no se puede acoger al régimen fiscal especial establecido en dicha ley. El resultado generado por estas inversiones sujeto al Impuesto sobre Sociedades asciende a 129.826,29 euros (véase Nota 12.2). El resultado obtenido exento de tributación por cumplir con los requisitos de la SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades asciende a 323.526,58 euros.

Al 31 de diciembre de 2021 no hay ningún activo susceptible de derecho de tanteo por parte de la Àgencia de l'Habitatge de Catalunya.



002813543

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo había entregado anticipos a proveedores de inmovilizado por importe de 147.940,34 euros (262.260,61 euros a cierre del ejercicio anterior) para realizar obras de mejora en los inmuebles en propiedad.

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo ha firmado varios contratos de compraventa con pacto de arras penitenciales. El importe recibido por las arras penitenciales asciende a 58.942,84 euros (35.440,00 euros en el ejercicio anterior) y se encuentran registrados en la partida "Anticipo de clientes" en el epígrafe "Acreedores comerciales" del balance consolidado adjunto. Las escrituras de compraventa se han formalizado antes de la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Ni a 31 de diciembre de 2021 ni del ejercicio anterior existían compromisos de compra.

***Inmuebles para arrendamiento.***

A continuación, mostramos un desglose por provincia de los inmuebles del Grupo de Sociedades y según su importancia de acuerdo con su valor razonable a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020:

Valor razonable de las Inversiones Inmobiliarias - 31.12.2021

	(Euros)								
	Valor razonable a 31-12-2021								
	Barcelona	Tarragona	Gerona	Madrid	Valencia	Alicante	Almería	Málaga	Islas Baleares
Inversiones Inmobiliarias	49.259.764	4.086.004	416.568	12.361.613	2.053.412	333.497	95.310	444.372	4.536.478
% Importancia	66,49%	5,52%	0,56%	17,30%	2,77%	0,45%	0,13%	0,60%	6,12%

Valor razonable de las Inversiones Inmobiliarias - 31.12.2020

	(Euros)								
	Valor razonable a 31-12-2020								
	Barcelona	Tarragona	Gerona	Madrid	Valencia	Alicante	Almería	Málaga	Islas Baleares
Inversiones Inmobiliarias	50.258.589	3.887.434	409.190	12.628.713	1.903.457	327.245	91.225	416.012	4.207.507
% Importancia	67,80%	5,24%	0,55%	17,04%	2,57%	0,44%	0,12%	0,50%	5,68%

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe del ingreso registrado en la cuenta de resultados consolidada en el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2021 por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a un beneficio de 14.532,09 euros (7.099.130,32 euros de pérdida para el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2020). En el Anexo 1 se muestran las inversiones inmobiliarias desglosadas por inmuebles.



002813544

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

La estrategia empresarial del Grupo consiste en la explotación de su cartera actual de activos inmobiliarios mediante la prestación de servicios de arrendamiento a terceros.

***Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias.***

En la cuenta de resultados consolidada se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020:

	(Euros)
	<u>31/12/2021</u>
Ingresos por arrendamientos	3.039.069,29
Otros ingresos de explotación	2.484,32
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamientos	(494.343,91)
	<u>2.547.209,70</u>
	(Euros)
	<u>31/12/2020</u>
Ingresos por arrendamientos	3.079.891,69
Otros ingresos de explotación	1.839,43
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamientos	(458.500,25)
	<u>2.623.230,87</u>

Los gastos de explotación que surgen de las inversiones inmobiliarias incluyen principalmente tributos y gastos de comunidad.

***Bienes bajo arrendamiento operativo.***

Los contratos de arrendamiento que el Grupo mantiene con sus clientes son principalmente de renta fija revisable de acuerdo con el IPC de alquileres, siendo el vencimiento de los contratos entre 2022 y 2034.

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos por el Grupo es el siguiente:



002813545

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021***Ejercicio 2021.**

	<b>Ingresos</b>	<b>Cuotas</b>
	<b>Arrendamientos</b>	<b>Compromisos</b>
Urban View Development Spain SOCIMI, S.A.	1.317.458,66	1.948.271,31
Pilmik Invest, S.L.U.	239.864,98	408.913,67
Godgrace Rehabilitaciones, S.L.U.	233.469,81	621.428,71
Ladyworst Multiservicios, S.L.U.	281.488,02	530.969,92
Malvamar Negocios, S.L.U.	266.401,44	476.610,41
Sunplex Cartera, S.L.U.	480.074,59	1.252.523,01
Rehabilitaciones Clasic, S.L.U.	162.737,15	376.982,08
Urban View Iberian Focus, S.L.U.	57.574,64	188.655,89
	<b>3.039.069,29</b>	<b>5.804.355,01</b>

**Ejercicio 2020.**

	<b>Ingresos</b>	<b>Cuotas</b>
	<b>Arrendamientos</b>	<b>Compromisos</b>
Urban View Development Spain SOCIMI, S.A.	1.385.207,96	2.557.787,48
Pilmik Invest, S.L.U.	210.074,61	220.129,80
Godgrace Rehabilitaciones, S.L.U.	223.673,73	718.286,58
Ladyworst Multiservicios, S.L.U.	280.743,45	730.497,44
Malvamar Negocios, S.L.U.	274.430,79	816.813,29
Sunplex Cartera, S.L.U.	490.227,90	1.480.390,68
Rehabilitaciones Clasic, S.L.U.	166.401,93	471.886,33
Urban View Iberian Focus, S.L.U.	49.228,97	208.635,00
	<b>3.079.989,34</b>	<b>7.204.426,60</b>

El desglose por periodos de cobro de las cuotas a cobrar es el que se muestra a continuación:

Año	(Euros)	
	31/12/2021	31/12/2020
Menos de 1 año	1.649.002,89	2.511.728,76
Entre 1 y 5 años	3.888.430,38	4.359.735,12
Más de 5 años	266.921,74	332.962,73
	<b>5.804.355,01</b>	<b>7.204.426,60</b>



002813546

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021****Seguros.***

El Grupo mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

***Activos afectos a garantías.***

A 31 de diciembre de 2021, existen activos inmobiliarios por un valor neto contable de 25.460.632,09 euros en garantía de diversos préstamos (26.099.259,16 euros para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020). El importe de los préstamos hipotecarios asciende a 17.081.802,23 euros en el ejercicio 2021 (18.093.042,37 euros para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020) (véase Nota 10.2).

***Procedimiento de valoración.***

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los activos inmobiliarios. Las valoraciones se determinan tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2021 se calcula en función de valoraciones realizadas por (Gesvalt sociedad de tasación, S.A.), valoradores independientes no vinculados al Grupo, y asciende a 73.864.787,55 euros. El método utilizado por el experto independiente para la valoración de los inmuebles se ha realizado de acuerdo con el Red Book "Valoración RICS – Estándares Profesionales" 10ª Edición, publicado en julio de 2017, método de descuento de flujos de efectivo.

Se ha llevado a cabo un análisis de descuento de flujos de caja para cada unidad a valorar, teniendo en cuenta si están arrendados o no, así como el plazo de comercialización previsto para cada una de ellas. A partir de estos parámetros se establece el horizonte de inversión de cada descuento de flujos de caja individual.

Para el caso particular de las unidades con contrato de renta antigua firmados entre los años 1905 y 1975 se ha tomado como hipótesis del periodo de comercialización remanente de 25 años.

La estrategia a seguir en la valoración de aquellas unidades que se encuentran ocupadas en precario, se ha estimado como hipótesis de plazo de proceso de desahucio un año y unos costes asociados al mismo de aproximadamente dos mil euros por unidad.



002813547

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

En cuanto a los incrementos de renta, se ha optado por tener en cuenta el IPC de manera implícita en la tasa de descuento, por lo que tanto los ingresos como los gastos previstos se han considerado en moneda constante y una tasa de descuento deflactadas.

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

Para determinar la tasa de descuento de cada unidad, se han clasificado las mismas en grupos homogéneos, acorde con el perfil de riesgo estimado. La tasa interna de retorno para el descuento de flujos de efectivo obtenidos se encuentra entre el 3,5% y el 7,5%.

La metodología utilizada para determinar el valor terminal para cada unidad ha sido el método de comparación, obteniendo el precio de venta actual.

Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

***Análisis de sensibilidades.***

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles de una variación del 1,5% en la tasa de descuento produciría los siguientes impactos a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020:

Resultado teórico	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	-1,5%	+1,5%	-1,5%	+1,5%
Valoradas por el método del descuento de flujos	<u>77.239.465</u>	<u>70.834.619</u>	<u>77.709.595</u>	<u>70.942.673</u>



002813548

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021***Revalorización de Inversiones Inmobiliarias.**

- Tal como se ha indicado anteriormente, la Dirección del Grupo ha solicitado la tasación, a un experto independiente, de la totalidad de los inmuebles en propiedad, reflejando en la misma que los activos a 31 de diciembre de 2021 tenían un valor de mercado muy superior a su valor de coste por importe de 27.536.147,13 euros (27.462.438,87 euros para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020). El efecto de la revalorización de las inversiones inmobiliarias para el ejercicio 2021 ha tenido un efecto por beneficio de valor por importe de 14.532,09 euros (7.099.130,32 euros de pérdida para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020) y ha sido registrado en la partida “Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias” de la cuenta de resultados consolidada.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del ejercicio anterior experimentó una pérdida de valor de importe de 7.099.130,32 euros, con respecto al ejercicio 2019, que se concentraba principalmente en los inmuebles ubicados en Barcelona y en Madrid. Los de Barcelona que constaban de 302 inmuebles con un valor razonable de 50.258.589 euros, tuvieron una pérdida de valor de 4.177.601 euros, es decir un 7,67% de reducción con respecto al ejercicio 2019. Con respecto a los inmuebles ubicados en Madrid (86 unidades) lo cuales tenían un valor razonable de 12.628.713 euros, tuvieron una reducción de valor del 11,92% con respecto al ejercicio 2019. El resto de los inmuebles que tiene la Sociedad y que se ubican en Tarragona, Islas Baleares, Valencia, Málaga, Girona, Alicante y Almería, también han sufrido descensos de valor, pero con menor efecto en la cuenta de resultados consolidada debido a que la inversión es de menor importe.

En el presente ejercicio la variación del valor razonable con respecto al ejercicio anterior no ha tenido un impacto significativo en la cuenta de resultados consolidada.

Los activos con posterioridad a su reconocimiento inicial se valoran a su valor razonable, y se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grupo en el que el valor razonable es observable.

Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercado activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: son aquellos referenciados a otros “inputs” (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen “inputs” para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (“inputs” no observables).



002813549

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

Los activos inmobiliarios se clasifican en el nivel 3 por estar éstos referenciados a técnicas de valoración, que incluyen “inputs” para el activo que no se basan en datos de mercado observables.

**Nota 9. Arrendamientos****Arrendamientos operativos (como arrendadora).**

El Grupo de sociedades, como arrendadores, tiene arrendados inmuebles registrados como inversiones inmobiliarias. Estos arrendamientos han generado ingresos a favor del Grupo por importe de 3.039.069,29 euros (3.079.891,69 euros en el ejercicio anterior), los cuales se encuentran registrados en la partida “Importe de la cifra de negocios” de la cuenta de resultados consolidada (véase Nota 8 y 13).

Al cierre del ejercicio, el Grupo tenía contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles, cuotas de arrendamiento mínimas por importe de 5.804.355,01 euros (7.204.426,60 euros en el ejercicio anterior) sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendador. Durante el ejercicio 2021, dichos gastos han ascendido a 494.343,91 euros y se encuentran registrados en el epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de resultados consolidada (425.531,62 euros en el ejercicio anterior).

**Arrendamientos operativos (como arrendataria).**

Durante el primer semestre del 2019 entró en vigor la NIIF 16 “Arrendamientos”, la cual ha sido considerada en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas.

La Sociedad Dominante, como arrendataria, tiene arrendados varios inmuebles para uso de la actividad del Grupo bajo régimen de arrendamiento operativo.

Durante el ejercicio 2021 las cuotas devengadas han ascendido a 35.809,39 euros (27.119,56 para el ejercicio anterior) y se encuentran registradas en “Otros gastos de explotación” de la cuenta de resultados consolidada a 31 de diciembre de 2021.

En la fecha de inicio del arrendamiento, la Sociedad Dominante como arrendataria reconoce un pasivo por el valor de las cuotas a pagar a largo y corto plazo de arrendamiento, así como un activo por derecho de uso que representa el derecho a utilizar el activo subyacente durante el plazo del contrato. A 31 de diciembre de 2021, el Grupo tiene registrado en el activo, en la partida “Derechos de uso sobre bienes en alquiler” la cantidad de 14.603,93 euros (en el



002813550

CLASE 8.<sup>a</sup>  
INSTRUMENTOS FINANCIEROS**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

ejercicio anterior 34.387,70 euros), con su contrapartida en el pasivo a largo plazo en la partida "Acreedores por arrendamiento a largo plazo" por importe de 7.038,08 euros (en el ejercicio anterior 8.300 euros) y en el pasivo a corto plazo en la partida "Acreedores por arrendamiento a corto plazo" la cantidad de 7.565,85 euros (en el ejercicio anterior 26.087,70 euros). Las cuotas a pagar se reconocen a coste y no a valor actual, dado que la actualización de dicho importe no es significativa.

**Nota 10. Instrumentos financieros****10.1 Activos financieros.**

El Grupo de Sociedades reconoce como activos financieros cualquier tipo de activo que sea un instrumento de patrimonio de otra empresa o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos y pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

Los activos financieros se han clasificado según su naturaleza y según la función que cumplen en el Grupo. El valor en libros de cada una de las categorías al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Descripción	(Euros)			
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo	
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, Derivados y Otros	Créditos, Derivados y Otros	Total
<b>Activos financieros a coste amortizado</b>				
- Créditos con empresas del grupo fuera del perímetro de consolidación	-	33.000,00	-	33.000,00
- Fianzas y depósitos	-	569.679,02	-	569.679,02
- Créditos a empresas	-	-	137,22	137,22
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	292.161,69	292.161,69
- Anticipos de remuneraciones	-	-	9.898,33	9.898,33
	-	<b>602.679,02</b>	<b>302.197,24</b>	<b>904.876,26</b>
<b>Activos financieros a coste:</b>				
- Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	7.137,00	-	-	7.137,00
	<b>7.137,00</b>	-	-	<b>7.137,00</b>
	<b>7.137,00</b>	<b>602.679,02</b>	<b>302.197,24</b>	<b>912.013,26</b>



002813551

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*



**Activos financieros - 31.12.2020**

Descripción	(Euros)			Total
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo	
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, Derivados y Otros	Créditos, Derivados y Otros	
Activos financieros a coste amortizado:				
- Créditos con empresas del grupo fuera del perímetro de consolidación	-	33.000,00	-	33.000,00
- Fianzas y depósitos	-	455.216,53	-	455.216,53
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	309.799,05	309.799,05
- Créditos a empresas	-	-	137,22	137,22
- Inversiones financieras a corto plazo	-	-	53.646,69	53.646,69
- Anticipos de remuneraciones	-	-	22.050,45	22.050,45
	-	<b>488.216,53</b>	<b>385.633,41</b>	<b>873.849,94</b>

El saldo que figura registrado en la partida “fianzas y depósitos” a largo plazo corresponde principalmente a las fianzas que han sido depositadas en el Institut Català del Sol (Incàsol), en la “Entitat valenciana d’habitatge i sol” (EVHA) y en el “Instituto de la Vivienda de Madrid” (IVIMA) por importe de 418.279,02 euros (303.816,53 para el ejercicio anterior) y por último a la fianza entregada a un tercero por el alquiler de sus oficinas por importe de 1.400,00 euros.

Asimismo, el Grupo tiene registrado un depósito de 150.000,00 euros con su proveedor de liquidez del BME Growth de acuerdo con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018.

La partida “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” corresponden a saldos pendientes de cobro por parte de los arrendatarios de los inmuebles. También se incluyen los importes entregados de las provisiones de fondos, derivadas de los gastos para las adquisiciones de las inversiones inmobiliarias y su financiación.

**Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.** Al 31 de diciembre de 2021 el importe de euros incluido en este epígrafe corresponde íntegramente a tesorería y son de libre disposición es de 836.534,51 euros (576.283,46 euros al 31 de diciembre de 2020). Los importes en libros del efectivo y equivalentes del Grupo están denominados en euros.

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.



002813552

CLASE 8.<sup>a</sup>**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021***10.2. Pasivos financieros.**

El Grupo de Sociedades reconoce como pasivos financieros cualquier pasivo que sea un instrumento de patrimonio de otra empresa o suponga una obligación contractual a devolver efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Los pasivos financieros se han clasificado según su naturaleza y según la función que cumplen en el Grupo de Sociedades. El valor en libros de cada una de las categorías al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son los siguientes:

Pasivos financieros - 31-12-2021					
Descripción	(Euros)				
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	16.320.276,17	3.612.699,11	1.021.159,30	190.878,90	21.145.013,48

Pasivos financieros - 31-12-2020					
Descripción	(Euros)				
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total
	Deudas con entidades de crédito	Créditos, Derivados y Otros	Deudas con entidades de crédito	Créditos, Derivados y Otros	
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	17.520.173,96	3.322.974,08	586.823,38	370.251,58	21.800.223,00

Las deudas con entidades de crédito a largo plazo se corresponden a nueve préstamos hipotecarios que tiene formalizados el Grupo con entidades financieras y a una póliza de crédito concedida por el ICO.

El detalle de los préstamos hipotecarios es el siguiente:



002813553

CLASE 8.ª



Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Préstamos hipotecarios

Entidad Emisora	Fecha inicial	Fecha Vencimiento	Capital inicial	Largo Plazo	Coste Plazo	Intereses	Garantía hipotecaria
- CaixaBank	2009/2017	01/08/2035	1.000.000,00	970.032,97	63.021,36	18.020,72	Fines: C/ Bida n.16
- CaixaBank	02/08/2018	01/02/2035	1.499.003,62	1.275.556,50	81.347,93	25.259,72	Piso 3, puerta 3, constr. n. 141 C/ San Joaquín, de Santa Coloma de Gramenet. Piso 4, puerta 2, n. 13 C/ Casald, Sirdicla de El Prat de Llobregat Piso 2, puerta 1, n. 25 C/ Cultura de Santa Coloma de Gramenet Primer planta, Puerta 2, C/ Farragut n. 31 y 32, Barcelona Piso 1, Puerta 2, n. 8 y 10, C/ Anselmo Clavé, de l'Hospitalet de Llobregat Puerta n. 127 y 122, C/ Mas de l'Hospitalet de Llobregat Puerta 1, Puerta 2, n. 4 de la calle Joan Marot de Gavà Piso 2, Puerta 2, C/ Colònia de la Barca, n. 121, Badalona Piso 2, Puerta 2, Badalona, C/ San Juan de la Cruz, n. 144 Piso 4, Puerta 2, n. 25 C/ Mas de l'Hospitalet de Llobregat Puerta 2, Puerta 1, n. 122 Avenida Saco Odeza, Hospital de Llobregat Puerta 1, Puerta 3, escalera n. 21 C/ Charinas, bloque 10, Barcelona
- CaixaBank	13/03/2018	01/04/2036	873.000,00	786.918,04	53.949,92	15.003,04	Inmueble calle Empordà 34, Barcelona
- CaixaBank	05/03/2018	01/04/2036	2.245.000,00	1.865.807,97	135.200,48	36.405,71	Piso 4, Puerta 4, Barcelona, Plaza Mosso Clapés n. 20 Puerta 4, Puerta 1, C/ Sant Josep Oriol, n. 17, Barcelona Piso 4, Puerta 2, C/ Ferrazaga, n. 9, de Barcelona Puerta 2, Puerta 2, C/ San Pascual n. 2, Barcelona Piso 1, Puerta 2, C/ San Basilio n. 10, Barcelona Piso 1, Puerta 2, C/ San Pau n. 11, Barcelona Piso 4, Puerta 2, C/ Gervasa 29, Barcelona Piso 2, Puerta 2A, C/ Hortel n. 35 Barcelona Puerta 2, Puerta 1, C/ Plá de Ferradís, n. 6, Barcelona Piso 4, Puerta 2, C/ Rosal, n. 73, Barcelona Piso 6, Puerta 3, Avenida de la Meridiana, n. 313, Barcelona Alcor, Puerta 1, Avda del Torero Genard, l'Hospitalet de Llobregat, 57 Piso 2, Puerta 5, C/ Rafel Campalans, n. 147, de l'Hospitalet de Llobregat Piso 1, Puerta 5, C/ Rafael Campalans, n. 219, escalera B, C/ Calera, Sabadell Piso 3, Puerta 1, C/ Colomans Durán, n. 174, Sabadell Piso 1, Puerta 1, A, C/ Joan Marotell n. 20, Sabadell
- CaixaBank	02/06/2018	01/09/2036	1.091.000,00	1.841.759,89	117.648,54	34.808,86	Inmueble calle Sagasta 209, Barcelona
- CaixaBank	16/10/2018	01/11/2036	2.218.608,13	2.101.871,68	169.949,97	38.825,64	Piso 2, Puerta B, C/ Amor Hermoso, n. 91, Madrid Piso 1, Puerta 4, C/ Dofarozar, n. 8, Consejo de Llobregat Piso 1, Puerta 0, Av/ Calada del Arroyo, n. 41, Torreón de Arda Piso 3, Puerta 1, C/ Sagal Calat, n. 11, Sabadell Piso 1, Puerta 2, C/ Nita y Ferrnabe, n. 64, Santa Coloma de Gramenet Piso 3, Puerta 3, C/ Diego de León, n. 9, San Sebastián de los Reyes Piso 2, Puerta 2, Av/ Geta, n. 54, Villadecans Piso 1, Puerta A, C/ Calcedilla, n. 4, París Finca, C/ Mosen, n. 98 bis, Hospital de Llobregat Piso 1, C/ Monte Uvalde, n. 129, Madrid Piso 3, Puerta 4, D/ Alberto Palacios, n. 81, Madrid Puerta B 15, C/ Omgui, n. 23, Arganda del Rey Piso 7, Puerta B, P/ Valdebarillo, n. 2, Fuenlabrada
- CaixaBank	12/04/2019	01/05/2039	4.201.728,00	3.966.029,86	208.752,00	78.585,87	Piso 2, Puerta 1, C/ Albuca D24, Barcelona Piso 1, Puerta 6, Pasadizo Doctor Aza 10, Barcelona Escalera C, Piso 4, Puerta Delta, C/ Benizarrat 113, Madrid Piso Bajo, Puerta B, C/ Jete 8, Madrid Piso 2, Puerta Log, C/ Embajadores 210, Madrid Piso 1, Puerta 3, Avenida Tona n. 41, Barcelona Escalera 6, Piso 2, Puerta 1, C/ Mas Des Montserrat 95, Barcelona Piso 5, Puerta A, C/ Albuca de Zanova 12, Madrid Piso 5, Puerta Delta, C/ Alca de Guadalupe 16, Madrid Piso 2, Puerta 4, C/ Jose Benlloch 49, Valencia Piso 1, Puerta 2, C/ Progreso 241, Valencia Piso 2, Puerta 3, C/ Progreso 241, Valencia Piso Bajo, B, C/ Giraldá 45 Piso 1, Puerta Delta, C/ Francisco Laguna 4, Madrid Escalera 2, Piso 5, Puerta 1, C/ Vitor Aza 96, Madrid Escalera 1, Piso 2, Puerta 3, C/ Osmundo 6, Valencia Piso 2, Puerta 4, C/ Masco Uscá 170, Madrid Escalera 1, Piso 1, Puerta 2, C/ Oscar Pina 70, Barcelona Escalera 1, Piso PB, Puerta 1, C/ Josep Canut 14, Barcelona Piso 1, Puerta 2, C/ Sant Josep Oriol 36, Barcelona Escalera A, Piso 4, Puerta 4, C/ Riu Segre 18, Girona Escalera 1, Piso 1, Puerta B, C/ Felipe B 4, Madrid Piso 2, Puerta B, C/ Mirceda Uscá 142, Madrid Piso 2, Puerta B, C/ Mirceda Uscá 1, Barcelona Piso 9, Puerta 6, Finca Pujadas 1, Barcelona Piso 2, Puerta B, Ronda de la Farola 5, Madrid Escalera 1, Piso 4, Puerta A, C/ Guisano 13, Madrid Escalera 8, Piso 1, Puerta D, C/ Vis Ayskua 8, Terragona Piso 3, Puerta C, C/ Diputación Maccioni 24, Madrid Escalera A, Piso 2, Puerta 1, C/ Terragona de 28, Terragona Escalera 1, Piso 1, Puerta B, C/ Juan de Quijada 3, Marbella Escalera 1, Piso 1B7, Puerta 2, Avenida Marzal Girona 72, Castellón Piso 2, Puerta B, C/ Fernando Barceñón 1, Getafe Escalera A, Piso 2, Puerta B, C/ Zaragoza 9, Madrid Escalera 1, Piso 1, Puerta B, Taxisa Morsani 12, Madrid



002813554

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

- Carabanch	19/08/2019	01/09/2019	1.266.006,33	1.736.890,76	139.445,64	53.143,15	<ul style="list-style-type: none"> <li>Escalera 5, Piso 3, Puerta C, Avenida Carabanchel 56, Madrid</li> <li>Piso 3, Puerta B, C/ Dos de Mayo 23, Alcorcón</li> <li>Piso 2, Puerta A, C/ Isla Margosa 8, Madrid</li> <li>Escalera 1, Piso 1, Puerta B, C/ Cervantes 3, Madrid</li> <li>Escalera A, Piso 2, Puerta 1, Conjunto Nueva Urb, Torregemundi</li> <li>Piso 2, Puerta 100, Plaza Font 39, Torregemundi</li> <li>Escalera 1, Piso 5, Puerta 15, C/ Finestrat 29, Valencia</li> <li>Escalera C, Piso 10, Puerta C, C/ Héroles 18, Madrid</li> <li>Piso 2, Puerta A, C/ Nicolás Sánchez 22, Madrid</li> <li>Piso 4, Puerta E, C/ Arroyo Ilacino 43, Madrid</li> <li>Piso 2, Puerta B/C, C/ Otero 1, París</li> </ul>
- Carabanch	23/11/2018	01/12/2018	682.500,00	642.356,96	40.143,04	11.943,72	<ul style="list-style-type: none"> <li>Piso 2, Puerta 3, C/ Calderón De La Barca 123</li> <li>Escalera D, Piso 1, Puerta 3, C/ Uta 24/B</li> <li>Piso 3, Puerta 2, C/ Delfín 50</li> <li>Escalera 4, Piso 6, Puerta 4, C/ Mar de Don Del Port 279</li> <li>Piso 2, Puerta 1, C/ María I Bivi 41</li> <li>Piso 1, Puerta 2, C/ Galicia 70</li> <li>Piso 10, Puerta 4, C/ Fontenilla 56</li> <li>Piso 2, Puerta 1, C/ Pío Baroja 45</li> <li>Piso 10, Puerta 3, C/ Acceys de Mar, 47/22</li> <li>Piso 4, Puerta 10, C/ Herrería 71</li> <li>Piso 2, Puerta 4, Pz Compositos e Grandes 3</li> <li>Piso 2, Puerta 1, C/ Otero De Seixaluz 34</li> <li>Escalera C, Piso 4, Puerta 3, C/ Juan Maragall 9</li> <li>Escalera 1, Piso 4, Puerta 2, Av Alfonso XII 402</li> <li>Escalera 1, Piso 1, Puerta 1, C/ Arcemid De La 67</li> <li>Piso 6, Puerta 1, C/ Ponce de León 6</li> <li>Escalera 1, Piso 4, Puerta 1, C/ Mar de Don Del Cante 117</li> <li>Escalera 1, Piso 2, Puerta 2, C/ Regis Granada 16</li> <li>Escalera C, Piso 3, Puerta 4, C/ Doctor Ferragut 7</li> <li>Piso Ph, Puerta 1, C/ Alexander Bell, 17 16</li> <li>Piso 1, Puerta 2, C/ Sagrada 10, Barcelona</li> <li>Piso 1, Puerta 2, C/ Hino 58</li> <li>Escalera 1, Piso 1, Puerta 2, C/ Puzos Gari 45</li> <li>Piso 0, Puerta 1, C/ Barroilada De Gaitis 45</li> <li>Piso Bajo, Puerta B, C/ Sanil 13</li> <li>Piso 6, Puerta B, C/ Antaga 61</li> <li>Escalera 1, Piso 2, Puerta Inq, C/ Conde 10</li> <li>Piso 4, Puerta A, C/ Luchano 11</li> <li>Piso 3, Puerta C, C/ Mocha Calvoles 7</li> <li>Escalera 1, Piso 2, Puerta B, C/ Gensia 34</li> <li>Finca, C/ Viento, n 32, Barcelona</li> </ul>
			<b>18.117.426,70</b>	<b>16.150.373,18</b>	<b>931.425,10</b>	<b>296.154,21</b>	

Los mencionados préstamos comparten las mismas características, tienen un interés nominal anual del 1,75% durante el primer ejercicio y, posteriormente, hasta la fecha de su vencimiento devengan un tipo de interés variable determinado por el Euribor más un diferencial de 1,75 puntos. La totalidad de los préstamos hipotecarios firmados antes del ejercicio 2019 tienen una carencia de 3 años, a excepción del préstamo firmado el 12 de abril de 2019 que tiene una carencia de 2 años, y el préstamo firmado el 19 de agosto de 2019 que no tiene establecido ningún periodo de carencia.

Adicionalmente el Grupo, tiene concedido por el ICO, en fecha 30 de abril de 2020, una póliza de crédito por un importe máximo de 300 miles de euros. El vencimiento de esta es el 23 de mayo de 2025 y devenga un tipo de interés del 1%. Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo ha dispuesto la cantidad de 235.584,18 euros.



002813555

CLASE 8.<sup>a</sup>**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

Los vencimientos a largo plazo de todos los préstamos son los siguientes:

Año	(Euros)
	31-12-2021
2023	1.014.831,80
2024	1.032.868,58
2025	1.016.242,87
2026	998.914,39
2027 y siguientes	12.257.418,53
	<u>16.320.276,17</u>

Dentro de la partida “Créditos, Derivados y Otros” a largo plazo encontramos préstamos otorgados de la Sociedad Dominante y de una de las Sociedades Dependientes por varios socios minoritarios y empresas vinculadas (véase Nota 15) por importe total de 3.027.562,79 euros al 31 de diciembre de 2021 (2.982.646,46 euros para el ejercicio anterior), así como fianzas, opciones de compra y depósitos recibidos de arrendatarios e inquilinos por importe total de 578.098,24 euros al 31 de diciembre de 2021 (332.027,62 euros para el ejercicio anterior).

En “Créditos, Derivados y Otros” a corto plazo se encuentran registradas las partidas pendientes de pago que se detallan a continuación:

	(Euros)	
	31-12-2021	31-12-2020
Acreeedores por arrendamiento financiero	7.565,85	26.087,70
Acreeedores varios	165.127,85	329.191,66
Cuenta corriente con otras partes vinculadas (Nota 15)	-	10.860,40
Otros pasivos financieros	18.185,20	4.111,82
	<u>190.878,90</u>	<u>370.251,58</u>

**Nota 11. Fondos propios****Capital suscrito**

Con fecha 8 de marzo de 2017, la Sociedad Dominante se constituyó con un capital social de 60.000 euros compuesto por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.



002813556

CLASE 8.ª

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

Con fecha 22 de enero de 2018, la Sociedad Dominante llevó a cabo una ampliación de capital por importe de 4.970.788,96 euros mediante la emisión de 4.970.788 nuevas acciones nominativas, de igual valor nominal que las ya existentes, íntegramente suscritas y totalmente desembolsado su valor nominal mediante aportación dineraria. Dicha ampliación fue suscrita por la sociedad vinculada Urban View Socimi, L.P. mediante el préstamo que tenía otorgado a la Sociedad Dominante.

Con fecha 16 de noviembre de 2018, la Sociedad Dominante aprobó mediante Junta General de Accionistas llevar a cabo un aumento del capital en la cantidad de 278.510 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 278.510 nuevas acciones, de un euro de valor nominal cada una de ellas y de igual clase a las existentes, acumulables e indivisibles. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión ascendente, en su globalidad, a 1.721.490 euros, a razón de 6,18 euros de prima por cada nueva acción emitida. El aumento de capital se realiza mediante la compensación de créditos de socios que a la fecha de la operación eran líquidos, estaban vencidos y eran exigibles.

A 31 de diciembre de 2021 el capital suscrito de la Sociedad Dominante está fijado en la suma de 5.309.298,96 euros, representado por 5.309.298,96 acciones nominativas de la misma clase y serie.

### Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, en la sociedad anónima se debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, el 20% del capital suscrito.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda el 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas siempre que no existan otras reservas disponible 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 el 20% del capital suscrito. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

El importe de 9.182,89 euros de la reserva legal al 31 de diciembre de 2021 representa el 0,176% del capital suscrito desembolsado de la Sociedad, por lo que la reserva legal no se encuentra totalmente dotada.



002813557

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021***Reservas en sociedades consolidadas.**

Las reservas en sociedades consolidadas que forman parte del capítulo de "Fondos propios" del balance consolidado, incluyen los resultados acumulados por las sociedades desde su pertenencia al perímetro de consolidación, siendo para el ejercicio 2021 de 14.863.667,62 euros (siendo en el ejercicio anterior de 19.115.921,37 euros).

**Otras aportaciones de Socios**

Con fecha 22 de enero de 2018 las partes acordaron resolver el contrato de préstamo que tenía concedido la sociedad Urban View Socimi L.P. a la Sociedad Dominante por importe de 17.290.828,24 euros y convertirlo en una aportación de los accionistas de la Sociedad registrándose en la partida "Otras aportaciones de Socios". Posteriormente, Urban View Socimi LP ha ido realizando sucesivas aportaciones de socios que unido a la aportación anterior ascendieron a 24.407.455,52 euros.

Con fecha 30 de agosto de 2018 en la Junta General Extraordinaria de la Sociedad Dominante, los accionistas acordaron que la parte proporcional de la aportación de socios del socio minoritario, Eitan Peretz titular del 1,19% del capital suscrito en el momento podría realizarse de forma aplazada y como máximo antes del 31 de diciembre de 2018. Este accionista ha realizado el desembolso por importe de 270.470,00 euros con fecha 4 de diciembre de 2018.

Con fecha 16 de noviembre de 2018, la Sociedad aprobó mediante Junta General de Accionistas llevar a cabo un aumento del capital social en la cantidad de 278.510,00 euros y una prima de emisión ascendente a 1.721.490,00 euros. Como consecuencia del aumento del capital, la cuenta de "Otras aportaciones de Socios" disminuyó en 2 millones de euros.

A 31 de diciembre de 2021 el saldo de "Otras aportaciones de socios" que asciende a 22.677.925,52 euros corresponde íntegramente a la Sociedad Dominante.

Las aportaciones de socios son una reserva disponible más, y son de aplicación las reglas generales y limitaciones previstas en el ámbito mercantil para la distribución de dividendos, en la que solo podrán repartirse si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta inferior a la cifra de capital suscrito.

**Acciones en patrimonio propias**

La Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad acordó con fecha 13 de noviembre de 2018 autorizar la adquisición de 20.889 acciones propias. Al 31 de diciembre de 2021 las acciones propias de la Sociedad representan el 0,39% del capital y totalizan 20.889 acciones con un precio promedio de adquisición de 7,18 euros por acción.



002813558

CLASE 8.<sup>a</sup>**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021***Socios externos**

La Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2021 es poseedora de la totalidad de las participaciones de las sociedades dependientes, motivo por el cual el epígrafe "Intereses minoritarios" tiene un saldo de cero.

**Ganancias por acción**

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

El cálculo de la ganancia por acción básico del periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

**Ganancia por acción diluida**

	<u>31/12/2021</u>
• Beneficio neto/(Pérdida), en euros	735.830,34
• Número de acciones en circulación medio ponderado	5.309.298
• Beneficio por acción/(Pérdida), en euros	0,14

La ganancia diluida por acción se calcula ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos diluidos inherentes a las acciones potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente diluidas.

El cálculo de la ganancia por acción básico del periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 fue el siguiente:

**Ganancia por acción diluida**

• Beneficio neto/(Pérdida), en euros	(6.879.957,33)
• Número de acciones en circulación medio ponderado	5.309.298
• Beneficio por acción/(Pérdida), en euros	(1,30)



002813559

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021***Política de distribución de dividendos**

El dividendo se pagará en efectivo, y será reconocido como un pasivo en las Cuentas Anuales Consolidadas en el periodo en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad Dominante o sociedades dependientes.

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad Dominante se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de acuerdo en lo que se menciona en la dispuesta en la Nota 1 de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han distribuido dividendos.

**Nota 12. Administraciones Públicas y Situación fiscal****12.1. Detalle de saldos con las Administraciones Públicas corrientes.**

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 el Grupo mantenía los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:

	(Euros)			
	31-12-21		31-12-20	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Hacienda Pública, deudora por IVA	1.540,44	-	285,63	-
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	-	12.981,38	-	14.854,45
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	8.436,76	-	4.552,36
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto de Sociedades	-	32.456,57	-	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	14.648,62	-	16.701,02
Hacienda Pública por otros conceptos	<u>27.755,22</u>	<u>12.941,96</u>	<u>16.926,41</u>	<u>1.991,24</u>
	<u>29.295,66</u>	<u>81.465,29</u>	<u>17.212,04</u>	<u>38.099,07</u>

**12.2. Conciliación entre el resultado contable consolidado y la base imponible fiscal.**

La conciliación entre ingresos y gastos del periodo y la base imponible del Impuesto sobre sociedades del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:



002813560

CLASE 8.<sup>a</sup>  
SOCIOS**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos a patrimonio			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			735.830,34			-	735.830,34
Impuesto sobre sociedades	32.456,57	-	32.456,57				32.456,57
Resultado antes de impuestos			768.286,91				768.286,91
Ajustes de consolidación y conversión a NIIF	1.006.455,42	546.591,27	459.864,15	-	-	-	459.864,15
<b>Base imponible</b>			<b>1.228.151,06</b>				<b>1.228.151,06</b>
Resultado del ejercicio sujeto al régimen especial establecido de SOCIMIS (Ley 11/2009)			1.065.868,20			-	1.065.868,20
Resultado gravado al tipo general			129.826,29			-	129.826,29
Impuesto sobre sociedades	32.456,57	-	32.456,57	-	-	-	32.456,57
<b>Base imponible</b>			<b>1.228.151,06</b>				<b>1.228.151,06</b>
Diferencias permanentes:	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:	-	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>1.228.151,06</b>				<b>1.228.151,06</b>

La conciliación entre ingresos y gastos del periodo y la base imponible del Impuesto sobre sociedades del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 fue la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos a patrimonio			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	
Saldo de ingresos y gastos del periodo			(6.879.957,33)			-	(6.879.957,33)
Diferencias permanentes:							
Ajustes de consolidación y conversión a NIIF	7.099.130,32	393.993,09	6.705.137,23	-	-	-	6.705.137,23
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(174.820,10)</b>				<b>(174.820,10)</b>

Las bases imponibles que se presentan en los cuadros anteriores es la suma de las bases imponibles de las sociedades que componen el Grupo, habiéndose ajustado el resultado consolidado del periodo por los ajustes y eliminaciones de consolidado, así como los ajustes de conversión a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

No procede la contabilización de ningún impuesto diferido en el Grupo debido a que todas las transacciones están acogidas al régimen SOCIMI (tipo impositivo del 0%).

**12.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras.**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2021, el Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables desde su constitución.



002813561

CLASE 8.<sup>a</sup>**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2021.

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

Descripción	31 de diciembre de 2021
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en dicha ley: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen de tipo general</li> <li>- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%</li> </ul>	(568.668,64) euros del resultado del ejercicio 2017. 24.227.810,48 euros del resultado consolidado del ejercicio 2018. 4.066.070,08 euros del resultado consolidado del ejercicio 2019. (6.879.957,33) euros del resultado consolidado del ejercicio 2020.  Todos los resultados se encontraban sujetos al gravamen del tipo 0%
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen de tipo general</li> <li>- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%</li> </ul>	Las sociedades integrantes del Grupo no han distribuido dividendos al no haber cumplido con las obligaciones mercantiles correspondientes a la compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen de tipo general</li> <li>- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	Las sociedades integrantes del Grupo no han distribuido dividendos al no haber cumplido con las obligaciones mercantiles correspondientes a la compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Las sociedades integrantes del Grupo no han distribuido dividendos al no haber cumplido con las obligaciones mercantiles correspondientes a la compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	(Véase detalle en Anexo I)
g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	(Véase detalle en la Nota 8)



002813562

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas	9.182,89 euros de reserva legal procedentes del resultado positivo obtenido por la Sociedad Dominante del Grupo en el ejercicio 2020.
--	---

**Nota 13. Ingresos y gastos**Resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias

Los detalles de los resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias se desglosan en la Nota 8 de esta memoria consolidada.

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2021, que asciende a 3.039.069,29 euros, corresponde íntegramente a ingresos derivados del arrendamiento de inmuebles en territorio nacional (3.079.891,69 euros durante el ejercicio anterior) (véase Nota 8). Al 31 de diciembre de 2021 el porcentaje de ocupación de los inmuebles que conforman las inversiones inmobiliarias del Grupo es del 89% (90% durante el ejercicio anterior).

El desglose de la cifra de negocio en base a la ubicación geográfica de los arrendamientos es el siguiente:

Comunidad Autónoma	(Euros)	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Cataluña	2.182.971,43	2.198.171,85
Comunidad de Madrid	581.881,81	609.352,31
Islas Baleares	161.149,77	165.604,41
Comunidad Valenciana	85.163,14	77.329,44
Andalucía	27.903,14	29.433,68
	<u>3.039.069,29</u>	<u>3.079.891,69</u>



002813563

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*Gastos de personal

La composición de los gastos de personal de 2021 y 2020 es la siguiente:

	(Euros)	
	2021	2022
Sueldos y salarios	400.479,35	376.722,70
Indemnizaciones	35.767,67	36.486,57
Seguridad Social a cargo de la empresa	116.202,88	99.752,81
Otros gastos sociales	-	4.595,06
	<u>552.449,90</u>	<u>517.557,14</u>

Participación en el resultado consolidado.

Los resultados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 y 2020, aportados por cada una de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación es el siguiente:

Entidad	(Euros)	
	31/12/2021	31/12/2020
Urban View Development Spain Socimi, S.A.	(646.869,43)	(2.627.703,57)
Pilmik Invest, S.L.U.	366.626,07	(373.317,41)
Godgrace Rehabilitaciones, S.L.U.	301.148,97	(388.760,09)
Ladyworst Multiservicios, S.L.U.	291.980,89	(549.916,28)
Malvamar Negocios, S.L.U.	272.926,36	(663.545,72)
Simplex Cartera, S.L.U.	683.162,14	(1.144.243,41)
Rehabilitaciones Clasic, S.L.	(575.393,01)	(908.282,15)
Urban View Iberian Focus, S.L.U.	42.248,35	(224.188,70)
	<u>735.830,34</u>	<u>(6.879.957,33)</u>



002813564

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021***Nota 14. Información sobre medioambiente**

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo (véase Nota 1), la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

**Nota 15. Operaciones con partes vinculadas**

El importe de los saldos en el balance consolidado al 31 de diciembre de 2021 y 2020 con empresas vinculadas es el siguiente:

**Ejercicio 2021**

Descripción	(Euros)			
	31-12-2021			
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
			Cuenta corriente	
			Préstamos a largo plazo	
Urban View Socimi, L.P. (*)	33.000,00	1.628.199,46	-	-
Otras partes vinculadas	-	1.399.363,33	-	-
	<b>33.000,00</b>	<b>3.027.562,79</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Sociedad Matriz

**Ejercicio 2020**

Descripción	(Euros)			
	31-12-2020			
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
			Cuenta corriente	
			Préstamos a largo plazo	
Urban View Socimi, L.P. (*)	33.000,00	1.628.199,46	-	-
Otras partes vinculadas	-	1.354.447,00	-	(10.860,40)
	<b>33.000,00</b>	<b>2.982.646,46</b>	<b>-</b>	<b>(10.860,40)</b>

(\*) Sociedad Matriz



002813565

**CLASE 8.ª**

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*



Durante los ejercicios 2021 y 2020 no ha habido transacciones con empresas vinculadas.

El Grupo de Sociedades realiza todas sus operaciones valoradas a los efectos de precios de transferencia de acuerdo a su valor de mercado, determinado a partir del coste incurrido en la prestación del servicio incrementando un margen de acuerdo a operaciones equiparables con entidades independientes.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, existe un préstamo convertible por los socios de la Sociedad Dominante, el cual está pendiente de capitalización por importe de 1.628.199,46 euros (véase Nota 10.2). El préstamo fue formalizado con fecha 1 de septiembre de 2018 y su vencimiento final es el 1 de septiembre de 2023. Este préstamo convertible no devenga interés alguno. El efecto de no devengar interés no es significativo.

**Remuneraciones a la alta dirección y miembros del órgano de Administración.**

Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los miembros del Órgano de Administración no han percibido retribución alguna. Los miembros de alta dirección han percibido durante el ejercicio 2021 en concepto de retribución la cantidad de 56.109,77 euros (73.693,39 euros para el ejercicio 2020).

No se han concedido créditos, avales, seguros de vida, planes de pensiones, etc. a ningún miembro del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, introducido por la Ley 1/2010, de 2 de julio, y modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre (BOE de 4 de diciembre), el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante manifiesta que no ha mantenido durante el ejercicio 2021 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que él o personas vinculadas a él pudieran tener con el interés del Grupo.



002813566

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021***Nota 16. Otra información**

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 por categorías profesionales es el siguiente:

Categoría profesional	Plantilla media	Plantilla al 31-12-2021		
		Hombres	Mujeres	Total
Auxiliar	4	-	3	3
Contable	2	1	1	2
Dirección	3	1	2	3
Gestor	3	3	-	3
Técnico	2	1	-	1
	14	6	6	12

Categoría profesional	Plantilla media	Plantilla al 31-12-2020		
		Hombres	Mujeres	Total
Auxiliar	4	2	2	4
Contable	3	2	1	3
Dirección	2	1	2	3
Gestor	3	4	-	4
Técnico	1	-	-	-
	13	9	5	14

No ha habido personas contratadas con discapacidad superior o igual al 33%.

**Otros negocios y acuerdos que no figuren en otros puntos de la memoria consolidada.**

El Grupo no tiene acuerdos de naturaleza o propósitos diversos que no figuren en el balance y sobre los que no se haya prestado la información correspondiente en alguna de las notas de esta memoria consolidada, cuyo posible impacto financiero sea relevante y que fueren necesarios para determinar la posición financiera de la Sociedad.

**Remuneración a los auditores.**

La remuneración a los auditores por la realización de la auditoría de las cuentas anuales consolidadas, así como de las cuentas anuales de la Sociedad Dominante, al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021 asciende a 22.365,00 euros (21.000 euros en el ejercicio anterior). Además, se han facturado 9.500,00 euros en concepto de otros servicios (9.000,00 euros en el ejercicio anterior).



002813567

**CLASE 8.ª**

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*



### **Nota 17. Hechos posteriores**

---

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no se ha puesto de manifiesto ningún asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

### **Anexo I**



002813568

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Inversiones inmobiliarias - 31.12.2021

Table with columns: Tipo de Inversión, Domicilio, Ubicación, Fecha adquisición, Coste, Decisiones, Resultado gestión, Valor Neto Contable, and Ingresos mensuales. It lists numerous real estate investments across various locations in Spain.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
INTELLECTUAL



002813569



# Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

## Inversiones inmobiliarias - 31.12.2021

Tipología	Inmueble	Ubicación	Fecha adquisición	Coste	Deudoso	Terminado	Valor Neto Contable	Ingresos acumulados
Apuntamiento	Calle Sardenya 209 4 <sup>a</sup> P	Barcelona	02/08/2008	166.444,54	-	-	109.844,53	1.938,84
Apuntamiento	Calle Sardenya 209 4 <sup>a</sup> 2 <sup>a</sup>	Barcelona	02/08/2008	332.908,22	-	100.869,09	42.208,21	23.000,00
Apuntamiento	Calle Sardenya 209 5 <sup>a</sup> 2 <sup>a</sup>	Barcelona	02/08/2008	333.738,31	-	100.273,49	40.051,00	14.600,00
Apuntamiento	Calle Sardenya 209 6 <sup>a</sup>	Barcelona	02/08/2008	126.939,09	-	11.541,29	136.481,20	9.566,23
Apuntamiento	Calle Termins Barros 95, 1 <sup>a</sup> P (log.)	Madrid	31/10/2008	157.803,26	-	50.181,69	307.708,45	30.200,00
Apuntamiento	Calle Olvera 1 <sup>a</sup> 2 <sup>a</sup> P	Paris	31/10/2008	47.943,83	-	49.869,20	97.803,01	3.229,32
Apuntamiento	Calle Olvera 29, 5 <sup>a</sup> 1 <sup>a</sup> P	Wolonia	31/10/2008	26.145,00	-	76.046,84	128.762,21	1.920,59
Apuntamiento	Calle Olvera 45, 1 <sup>a</sup> P	Madrid	31/10/2008	86.458,08	-	64.720,66	171.833,74	8.600,00
Apuntamiento	Calle Eslabos Colónes L, 3 <sup>a</sup> (log.)	Madrid	31/10/2008	82.146,37	-	31.423,45	112.213,09	1.632,00
Apuntamiento	Calle Santa Mónica de la Cátedra 02, bajo 6	Madrid	31/10/2008	100.859,30	-	117.306,23	218.692,73	4.702,44
Apuntamiento	Calle Cap Ibañe L, 3 <sup>a</sup> 1 <sup>a</sup>	Palacio de Mallorca	31/10/2008	83.030,64	-	30.081,25	145.026,91	6.752,49
Apuntamiento	Plaza de los Olivos 105, 3 <sup>a</sup>	Madrid	31/10/2008	65.911,23	-	55.320,10	120.301,42	3.000,00
Apuntamiento	Calle Scaeva 1, 2 <sup>a</sup> B	Málaga	31/10/2008	32.023,50	-	47.161,57	104.807,07	2.152,91
Apuntamiento	Calle Arriaga 61, (log.) 4, 4 <sup>a</sup> B	Madrid	31/10/2008	94.879,56	-	40.308,53	141.178,09	5.657,13
Apuntamiento	Calle Blasdelk, 30 C	Torrejón de Ardoz	31/10/2008	142.236,91	-	82.374,20	225.061,61	8.955,24
Apuntamiento	Calle Arroyo Decan 43, 4 <sup>a</sup> E	Madrid	31/10/2008	61.409,47	-	72.821,61	134.200,21	8.236,69
Apuntamiento	Calle Nicolás Sánchez 22, 2 <sup>a</sup> A	Madrid	31/10/2008	36.693,17	-	36.439,41	92.824,28	6.844,24
Apuntamiento	Calle Juan Pons i Marges 10, 5 <sup>a</sup> N	Palacio de Mallorca	31/10/2008	171.055,08	-	78.225,99	249.281,47	6.100,00
Apuntamiento	Calle Monte Calvo 7, 3 <sup>a</sup> C	Madrid	31/10/2008	83.446,19	-	44.033,51	127.175,29	7.642,58
Apuntamiento	Calle Remedios 14, bajo (coche)	Madrid	31/10/2008	61.081,03	-	66.281,12	127.369,13	5.988,00
Apuntamiento	Calle Laguna de Potosí 145	Paris	31/10/2008	128.806,63	-	126.439,06	250.331,29	10.028,18
Apuntamiento	Calle Almodó 28, 1 <sup>a</sup> D	Madrid	07/02/2009	108.256,42	-	17.063,52	125.253,61	7.800,00
Apuntamiento	Calle Solana, 62 1 <sup>a</sup> B	Barcelona	07/02/2009	66.812,55	-	30.889,68	97.302,63	4.000,00
Apuntamiento	Calle Sotomayor de los Ríos 11	Barcelona	07/02/2009	71.562,09	-	59.900,39	141.533,28	5.000,00
Apuntamiento	Calle Buzaga 81 1 D	Madrid	07/02/2009	56.133,68	-	37.866,77	94.006,45	5.205,92
Apuntamiento	Calle Delo 70 1 <sup>a</sup> 2	Barcelona	07/02/2009	95.890,21	-	89.203,12	184.793,33	9.100,00
Apuntamiento	Calle Torregu 19 2, 1 <sup>a</sup> 2	Barcelona	07/02/2009	72.617,91	-	47.122,63	120.806,26	7.800,00
Apuntamiento	Barcelo Fabra 194, 3 <sup>a</sup> B 2 1	Barcelona	07/02/2009	127.772,44	-	32.157,19	159.929,63	6.000,00
Apuntamiento	Calle Miravalles 17, 1 <sup>a</sup> 2	Barcelona	07/02/2009	102.063,63	-	46.963,45	208.928,88	7.500,00
Apuntamiento	Calle Antoni de Capmany 17 1 B 1	Barcelona	07/02/2009	76.062,92	-	56.504,13	136.551,65	4.700,00
Apuntamiento	Calle San Juan de la Cruz 187 A, 1 <sup>a</sup> 2	Barcelona	07/02/2009	66.775,54	-	37.252,28	102.027,74	-
Apuntamiento	Calle Hierbabuena, de la 29 1 1	Barcelona	07/02/2009	81.207,43	-	33.893,17	117.122,82	9.376,78
Apuntamiento	Calle Colón 41 1 1 <sup>a</sup> 1	Barcelona	07/02/2009	182.471,62	-	239.478,07	412.941,69	-
Apuntamiento	Calle Maresca, del 100 1 1	Barcelona	07/02/2009	61.604,84	-	84.069,23	145.611,07	8.000,00
Apuntamiento	Calle San Gilera 92 1 A 1 2	Barcelona	07/02/2009	99.872,95	-	49.553,84	149.426,09	7.100,00
Apuntamiento	Calle Francisco de Xardo, de 27 1 1 <sup>a</sup> 4	Barcelona	07/02/2009	56.558,86	-	41.238,84	121.293,78	6.003,13
Apuntamiento	Calle Lepori 11 2 2	Barcelona	07/02/2009	61.703,64	-	42.742,56	104.466,20	6.020,80
Apuntamiento	Calle M. B. Del Campo, de la 80 3 1	Barcelona	07/02/2009	56.812,76	-	58.235,22	93.857,98	8.800,00
Apuntamiento	Calle Ibañeta 25 A	Madrid	07/02/2009	59.503,37	-	38.518,16	136.832,67	6.722,00
Apuntamiento	Calle Ibañeta 16, 1 2	Barcelona	07/02/2009	67.698,56	-	87.830,43	154.669,99	8.400,00
Apuntamiento	Calle Ampelocera 14 1 <sup>a</sup> E	Barcelona	07/02/2009	68.879,47	-	68.879,47	147.675,67	6.438,31
Apuntamiento	Calle Pardo Clavero 13 2	Barcelona	07/02/2009	87.678,19	-	85.137,31	172.765,96	9.000,00
Apuntamiento	Calle Pastor Otero 32 1 2	Barcelona	07/02/2009	73.239,21	-	68.100,24	141.458,45	7.344,00
Apuntamiento	Calle Soera 11 1 1	Barcelona	07/02/2009	49.437,50	-	46.483,28	115.920,78	3.928,00
Apuntamiento	Calle Olvera, de 2 7 4	Barcelona	07/02/2009	33.038,04	-	33.038,04	37.613,09	-
Apuntamiento	Calle Guàrdia el Poble 38 1 3	Barcelona	07/02/2009	109.628,36	-	106.092,85	112.021,41	9.000,00
Apuntamiento	Calle Diaz 21 A 2 4	Barcelona	07/02/2009	127.441,91	-	46.388,85	173.830,76	9.000,00
Apuntamiento	Calle Castellana de la B 1 1	Barcelona	07/02/2009	64.336,30	-	7.679,03	72.046,21	6.000,00
Apuntamiento	Calle Juan de Balle 34 1 2	Barcelona	07/02/2009	73.242,12	-	19.648,68	132.888,10	-
Apuntamiento	Calle Soriano Borrell, 7 1 1 <sup>a</sup> 1	Barcelona	07/02/2009	144.591,94	-	93.789,84	238.378,83	7.900,00
Apuntamiento	Calle Alcañal Bdl 16, escalera C, bajo 1 <sup>a</sup>	Tenorio	21/09/2008	107.688,45	-	49.385,48	156.676,24	9.700,00
Parking	Calle Alcañal Bdl 16, escalera C, bajo 1 <sup>a</sup>	Tenorio	21/09/2008	8.222,59	-	2.968,17	11.000,70	-
Apuntamiento	Calle Arredondo 3, escalera 1, 3 <sup>a</sup> 2	Coruña de Llobregat	21/09/2008	81.717,13	-	69.839,90	151.589,00	9.000,00
Apuntamiento	Calle Rosales 66, escalera 1 4 <sup>a</sup> 2	Madrid	21/09/2008	47.695,64	-	85.235,51	132.391,15	3.261,00
Apuntamiento	Calle Cañadas Páez 17, bajo D	Madrid	21/09/2008	51.372,69	-	61.980,08	113.352,57	3.000,00
Apuntamiento	Calle Duque de Soria 7, escalera C 3 <sup>a</sup> 2	San Sebastián de los Reyes	21/09/2008	85.221,71	-	41.999,40	127.313,31	8.800,00
Apuntamiento	Calle Francisco de Asís 1 <sup>a</sup> 2 <sup>a</sup> 2	Barcelona	21/09/2008	77.978,14	-	36.426,47	114.404,61	8.100,00
Apuntamiento	Calle Florida Blanca 21 escalera 1, 1 <sup>a</sup>	Hospital de Llobregat	21/09/2008	144.210,52	(15.995,72)	-	128.314,80	800,00
Apuntamiento	Calle Fontanella 29, escalera 1, 1 <sup>a</sup> 1 <sup>a</sup>	Ripoll	21/09/2008	91.913,47	-	(9.544,11)	111.457,58	7.500,00
Apuntamiento	Calle Ganga 92, escalera 1 2 <sup>a</sup> 1 <sup>a</sup>	Habiterra	21/09/2008	138.003,35	-	134.730,28	292.780,24	10.200,00
Apuntamiento	Calle General Páez 70, escalera 1, 1 <sup>a</sup> 2 <sup>a</sup>	Hospital de Llobregat	21/09/2008	62.844,31	-	70.303,25	133.117,25	9.699,91
Apuntamiento	Calle Oreneta 76, 1 <sup>a</sup> A	Madrid	21/09/2008	104.058,37	-	48.045,91	152.104,00	9.153,29
Apuntamiento	Calle Inocencio de Coscojuela 6, escalera 1, 1 <sup>a</sup>	Arganda del Rey	21/09/2008	56.386,44	-	59.213,57	115.597,07	6.200,00
Apuntamiento	Calle Amparo Inyza 36, escalera 1, 2 <sup>a</sup> 1 <sup>a</sup>	Buñol del Valle	21/09/2008	108.504,29	-	94.134,29	197.185,52	9.971,52
Apuntamiento	Calle José Comas 11, escalera 1, bajo 1 <sup>a</sup>	Coruña de Llobregat	21/09/2008	108.764,43	-	212.736,09	317.488,26	10.019,53
Apuntamiento	Calle Val 96, escalera 1 1 <sup>a</sup> B	Fontvieja de la Oca	21/09/2008	45.528,62	-	44.161,11	100.704,73	4.800,00
Apuntamiento	Calle Legués 61, 2 <sup>a</sup> B	Gozak	21/09/2008	126.534,90	-	102.791,43	229.325,43	7.145,88
Apuntamiento	Calle Mar de Donat del Claret 7	Madrid	21/09/2008	30.609,19	-	35.835,71	107.441,85	7.344,00
Apuntamiento	Calle Marqués de la Valdeira 2, escalera 1	Colaba Villalba	21/09/2008	95.625,96	-	33.555,31	130.181,27	7.071,61
Apuntamiento	Calle Mexico Cardil Rosell 12, escalera 1, 2 <sup>a</sup>	San Sebastián de los Reyes	21/09/2008	83.227,91	-	31.502,92	114.620,83	8.094,11
Apuntamiento	Calle San Juan Otero 11, escalera 1, 1 <sup>a</sup> 2 <sup>a</sup>	Budapest	21/09/2008	189.961,30	-	160.430,09	248.382,28	6.893,37
Apuntamiento	Calle San Juan 27, escalera 1 2 <sup>a</sup> 1 <sup>a</sup>	Pausa del Valle	21/09/2008	92.548,23	-	41.102,00	133.650,23	7.800,00
Apuntamiento	Calle Juan Gálvez 6, escalera 1, 1 <sup>a</sup> 2 <sup>a</sup>	Hospital de Llobregat	21/09/2008	110.280,77	-	137.634,74	287.915,51	-
Parking	Paraje Salvadores K, escalera 1, s/n 2	Hospital de Llobregat	21/09/2008	9.342,89	-	6.839,10	16.402,05	-
Apuntamiento	Calle Seporia 10, 1 <sup>a</sup> 2 <sup>a</sup>	Tenorio	21/09/2008	85.360,08	-	20.824,10	114.085,00	9.000,00
Apuntamiento	Calle Seppe 18, escalera 4, 1 <sup>a</sup>	Giverny	21/09/2008	138.890,36	-	151.730,26	293.421,52	7.200,00
Apuntamiento	Calle Yndigo 73	Alcañal	21/09/2008	50.428,48	-	55.565,48	115.794,02	4.000,00
Apuntamiento	Calle Zanguera 9, escalera A, 2 <sup>a</sup> B	Torrejón de Ardoz	21/09/2008	65.550,20	-	45.109,37	110.668,59	7.200,00
Apuntamiento	Calle Moscoso Colón 26, escalera 1, 1 <sup>a</sup>	Madrid	21/09/2008	108.756,02	-	62.002,09	165.768,71	8.199,69
Apuntamiento	Calle San Gilera 18, escalera 1, 4 <sup>a</sup> 1 <sup>a</sup>	Rubi	21/09/2008	91.402,54	-	86.414,81	147.812,35	7.200,00



002813570

CLASE 8.ª



# Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

## Inversiones inmobiliarias - 31.12.2021

Tipología	Inmueble	Ubicación	Fecha adquirida	Coste	Deterioro	Revalorización	Valor libro Costable	Ingresos recibidos
Apartamento	Calle Yuseca 3, escalera 1, 3ª P	Baldosa	21/09/2018	102.213,48	-	122.182,35	214.395,83	9.000,00
Apartamento	Calle Yuseca 4, 1ª P	Baldosa	21/09/2018	75.625,85	-	85.645,06	161.270,91	6.000,00
Apartamento	Calle Yuseca 1, escalera 1, bajo C	Torrejón de Ardoz	21/09/2018	83.810,48	-	41.073,17	124.883,65	3.787,19
Apartamento	Calle Yuseca 12, escalera 1, 1ª B	Torrejón de Ardoz	21/09/2018	80.856,36	-	58.211,87	139.068,23	8.218,91
Apartamento	Calle Bolinas 53, escalera 1, 3ª P	Torrejón de Ardoz	21/09/2018	73.808,40	-	32.997,30	106.805,70	2.288,27
Apartamento	Calle Bolinas 53, escalera 1, 3ª P	Torrejón de Ardoz	21/09/2018	58.230,20	-	92.832,99	151.063,19	3.710,96
Apartamento	Avenida Alfonso XIII 424-2ª P	Torrejón de Ardoz	21/09/2018	61.052,50	-	40.234,14	101.286,64	5.186,64
Apartamento	Calle Bolinas 17, 1ª	Torrejón de Ardoz	21/09/2018	68.711,40	-	81.031,58	149.742,98	7.763,69
Apartamento	Calle Bolinas 2, 1ª P	Torrejón de Ardoz	21/09/2018	100.292,97	-	66.851,26	167.144,23	9.533,69
Apartamento	Calle Bolinas 2, 1ª P	Torrejón de Ardoz	21/09/2018	78.207,40	-	13.609,11	91.816,51	4.788,49
Apartamento	Calle Santiago Rusiñol, 17, escalera 4ª	Santa Coloma de Gramenet	21/09/2018	83.600,00	-	30.022,09	113.622,09	7.800,00
Apartamento	Calle Pablo Iglesias 1, cuarta	Pareis del Vallès	21/09/2018	91.203,22	-	38.917,49	130.120,71	9.000,00
Apartamento	Calle Ferrer Guzmán 7, 3ª P	Vilanova i la Geltrú	21/09/2018	68.053,00	-	35.033,81	103.086,81	7.500,00
Apartamento	Calle Pau 34-36 1ª P	Torrejón de Ardoz	21/09/2018	101.238,27	-	38.529,33	140.267,60	10.620,77
Apartamento	Calle Jaucastel 67, 1ª	Torrejón de Ardoz	21/09/2018	49.322,50	-	46.221,49	95.543,99	4.774,80
Apartamento	Calle Sta. Maria 2 1ª P	Torrejón de Ardoz	21/09/2018	80.025,96	-	72.058,83	152.084,79	6.018,00
Apartamento	Calle Balneario Espinosa 2ª P	Torrejón de Ardoz	21/09/2018	83.334,75	-	65.941,98	149.276,73	9.000,00
Apartamento	Avenida Masard Girona 72, Edif. 2ª	Castellón de la Plana	21/09/2018	57.426,58	-	69.432,37	126.858,95	7.344,00
Apartamento	Paseo de la Alameda 101, 1ª A	Torrejón de Ardoz	21/09/2018	32.894,89	-	89.649,86	122.544,75	3.567,74
Apartamento	Calle Arroyo 7, 1ª B 1ª P	Torrejón de Ardoz	21/09/2018	72.328,01	-	73.166,47	145.494,48	9.925,20
Apartamento	Urbanización Santa Clara 8 Edif. II etapa IV	Torrejón de Ardoz	21/09/2018	61.626,26	-	36.518,33	98.144,59	3.600,00
Apartamento	Calle Yuseca 1, escalera 1, 1ª P	Torrejón de Ardoz	21/09/2018	71.421,99	-	61.065,83	132.487,82	7.300,07
Apartamento	Calle Yuseca 9, escalera 1, 2ª P	Torrejón de Ardoz	21/09/2018	45.097,40	-	27.518,22	72.615,62	1.800,00
Apartamento	Urbanización La Cigala, Calle Mar de Egea 4, bajo 2ª	Dacia	21/09/2018	67.378,55	-	16.573,66	83.952,21	4.580,28
Apartamento	Urbanización La Cigala, Calle Mar de Egea 4, bajo 2ª	Tornebalneario	21/09/2018	66.418,96	-	27.228,01	93.646,97	4.800,00
Apartamento	Plan Catalana 1, escalera A, 3ª P	El Prat de Llobregat	21/09/2018	92.755,67	-	41.423,53	134.179,20	7.150,00
Apartamento	Plan Arguedas 1, escalera 1, 2ª P	Dacia	21/09/2018	69.097,34	-	34.781,56	103.878,90	3.600,00
Apartamento	Paseo Soteland 80, escalera 1, 3ª P	Dacia	21/09/2018	74.286,89	-	34.129,10	108.415,99	7.025,80
Apartamento	Paseo Arroyo 8, escalera 1 6ª B	Málaga	21/09/2018	81.642,14	-	16.120,01	97.762,15	3.742,44
Apartamento	Calle José Venturini 2, escalera 1 3ª P	Vilagiyuda	21/09/2018	47.318,22	-	38.196,45	85.514,67	4.200,00
Apartamento	Calle Pineda Galdos 4, escalera 2ª 1ª Ing.	Vilagiyuda	22/11/2018	1.084.078,95	-	602.816,27	2.310.895,22	74.991,84
Tienda	Calle Amey 33-14	Gerona	10/08/2018	91.257,10	-	-18.821,49	72.435,61	8.800,00
Apartamento	Calle Casanova 61, bajo A	Baldosa	10/08/2018	99.885,87	-	266.004,34	365.890,21	6.000,00
Apartamento	Calle Vall d'Alfons 1, 3ª P	Baldosa	10/08/2018	81.169,58	-	49.718,26	130.887,84	2.056,00
Apartamento	Calle Jaume Pellicer 28, 2ª A	Baldosa	10/08/2018	73.766,74	-	33.200,91	106.967,65	7.476,64
Apartamento	Calle Felipe 11, 4ª B	Baldosa	10/08/2018	87.847,02	-	52.449,08	140.296,10	7.720,00
Apartamento	Calle Canals 23, 4 B	Baldosa	10/08/2018	302.033,69	-	36.096,84	338.130,53	8.274,00
Apartamento	Calle Juan Ambro 24, 8ª B	Baldosa	10/08/2018	94.651,66	-	55.882,50	150.534,16	8.710,00
Apartamento	Calle Comarcal s/n 56, 3 C	Baldosa	10/08/2018	91.595,20	-	23.920,78	115.515,98	2.000,00
Apartamento	Calle Canals 51, 5 C	Baldosa	10/08/2018	84.208,70	-	43.714,46	127.923,16	8.600,00
Apartamento	Calle Sierra Galatze 16, 2ª P	Sant Joan de Vilatorrada	10/08/2018	96.733,06	-	33.030,49	129.763,55	8.710,00
Apartamento	Calle Cardener 10, 2ª Ing.	Alcorcón	10/08/2018	73.047,48	-	43.530,18	116.577,66	3.009,70
Apartamento	Calle Cardener 48	El Prat de Llobregat	10/08/2018	108.005,91	-	171.385,10	279.391,01	8.000,00
Apartamento	Calle Marqués Viera 142, 2ª	Alcobac	10/08/2018	174.484,05	-	173.365,89	347.849,94	11.217,56
Apartamento	Calle Dots Bassani 17, 3ª P	Gerona	10/08/2018	85.833,98	-	32.562,48	118.396,46	7.200,00
Apartamento	Calle Isaac Albéniz 16, 4ª C	Palma	10/08/2018	78.200,20	-	41.401,30	119.601,50	6.000,00
Apartamento	Calle Dos de Mayo 29, 2ª B	Alcorcón	10/08/2018	70.755,46	-	79.316,48	150.071,94	8.225,88
Apartamento	Calle San Cugat 55, 1 C	Baldosa	10/08/2018	34.914,28	-	39.061,25	73.975,53	-
Apartamento	Calle Lardera 11, 4 A	Baldosa	10/08/2018	80.787,40	-	52.264,80	133.052,20	3.893,40
Apartamento	Calle Cervera Barga 1, 1 A	Baldosa	10/08/2018	75.305,27	-	81.640,79	156.946,06	5.599,10
Apartamento	Calle Mar 33, 3ª P	San Sebastián de los Reyes	10/08/2018	107.029,78	-	78.732,18	185.761,96	8.314,40
Apartamento	Calle Sierra de Ginebra 16, 3 C	Baldosa	10/08/2018	62.833,30	-	59.338,11	122.171,41	6.171,00
Apartamento	Calle Carro 4, 3 B	Baldosa	10/08/2018	34.062,31	-	32.444,73	66.507,04	5.225,25
Apartamento	Calle Puerto de Cardener 1, 1 A	Alcobac	10/08/2018	108.815,51	-	59.806,95	168.622,46	3.600,00
Apartamento	Calle Francalón 4, bajo Alameda	Baldosa	10/08/2018	109.286,26	-	48.227,41	157.513,67	9.318,59
Apartamento	Calle Cardener 8, 4ª B	Baldosa	10/08/2018	85.808,04	-	52.097,56	137.905,60	7.800,00
Apartamento	Calle Cardener 13, 1 E	Alcorcón	10/08/2018	92.000,27	-	18.271,26	110.271,53	4.355,40
Apartamento	Calle Torres Quevedo 28, 4ª 1ª	San Pedro de Ribes	10/08/2018	32.087,34	-	38.831,15	70.918,49	-
Apartamento	Calle Isaac Albéniz 8, 2 A	Baldosa	10/08/2018	141.809,68	-	128.474,87	270.284,55	9.974,52
Apartamento	Calle Pau Claris 12, A 2	Santa Coloma de Gramenet	10/08/2018	67.889,78	-	59.732,37	127.622,15	6.565,16
Apartamento	Calle Cuevas de Almansara 123, 4ª Ing.	Baldosa	10/08/2018	96.370,65	-	56.047,55	152.418,20	6.835,00
Apartamento	Calle Bruc 58, escalera 1, 1ª P	Vilanova i la Geltrú	10/08/2018	41.572,08	-	40.881,48	82.453,56	4.325,41
Apartamento	Calle Mas de Dós del Carrer 117	Sant Adrià de Besos	10/08/2018	81.492,27	-	58.422,71	139.914,98	6.760,00
Apartamento	Calle Rosales 15, escalera 1, bajo P	Santa Coloma de Gramenet	10/08/2018	61.807,74	-	22.284,25	84.091,99	7.800,00
Apartamento	Calle Abogado 10, escalera 1, 4 B	Madrid	10/08/2018	76.052,18	-	56.889,43	132.941,61	8.950,70
Apartamento	Calle Cervantes 3, escalera 1, 1 B	Alcorcón	10/08/2018	76.415,50	-	69.401,47	145.816,97	9.800,00
Apartamento	Calle Boland 2, 3ª P	Plan de Marfany	10/08/2018	31.443,25	-	85.212,82	116.656,07	9.342,40
Apartamento	Calle Novas 23, escalera 1, 1ª P	Baldosa	10/08/2018	79.253,01	-	65.252,48	144.505,49	3.800,00
Apartamento	Calle Garmar 236, bajo	Sant Joan de Vilatorrada	10/08/2018	240.346,93	-	289.308,86	529.655,79	-
Apartamento	Calle Parc Gari 42, escalera 1, 1ª P	Vilanova i la Geltrú	10/08/2018	126.725,49	-	93.422,10	220.147,59	7.401,81
Apartamento	Calle Antonio Almansa 41, 1ª P	Alcobac	20/11/2018	33.413,31	-	59.996,76	93.410,07	8.900,00
Apartamento	Calle Eugeni Ureña 88, 4ª 1ª	Santa Perpèta de Mogoda	10/08/2018	38.797,88	-	11.642,97	50.440,85	6.412,90
Apartamento	Calle Dots 100, 4ª D	Torrejón de Ardoz	10/08/2018	47.764,18	-	37.785,63	85.549,81	4.973,00
Apartamento	Calle Vidal i Donaper 3, 3ª P	Cardener	10/08/2018	89.588,33	-	49.177,40	138.765,73	6.003,41
Apartamento	Calle Doctor Robert 14, 3ª P	Dacia	10/08/2018	74.575,88	(281,00)	1.118,55	75.473,43	4.810,00
Apartamento	Calle Balmada 9, escalera C 2ª P	Sabio	10/08/2018	66.591,76	-	33.467,20	100.058,96	5.367,68
Apartamento	Calle Anselmo Ferrer Calvo 10, 2ª B	Sabio	10/08/2018	48.878,25	-	25.228,64	74.106,89	5.261,68
Apartamento	Calle Ramon y Cajal 64, 2ª P	Torrejón de Ardoz	10/08/2018	129.764,11	-	37.213,82	166.977,93	7.126,00
Apartamento	Calle Gari de Lera 17, bajo 1ª	Tornebalneario	10/08/2018	67.914,54	-	27.685,75	95.600,29	5.367,00
Apartamento	Calle Galdos de Pons 2, 1ª A	Vila Seca	10/08/2018	68.163,71	-	28.902,12	97.065,83	6.487,00



002813571

CLASE 8.ª



### Urban View Development Spain Socimi, S.A.

### y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

#### Inversiones inmobiliarias - 31.12.2021

Tipología	Banquillo	Ubicación	Fecha adquisición	Camb.	Debitiva	Revalorización	Valor Neto Contable	Ingresos acumulados
Apartamento	Avda. Torralba General, número 31, 1.ª A	Hospitalet de Llobregat	31/03/2017	34.070,88	-	29.411,22	93.025,10	4.200,00
Apartamento	Calle Miroslava, número 4, 3.ª	Hospitalet de Llobregat	31/03/2017	65.187,66	-	18.188,87	83.376,03	-
Apartamento	Calle Pascop, número 9, 4.ª	Barcelona	31/03/2017	202.276,01	-	81.460,18	285.944,09	4.200,00
Apartamento	Calle Pascop, número 33, 1.ª	Barcelona	31/03/2017	137.303,03	-	68.190,77	205.862,10	16.800,00
Apartamento	Calle Pápa, número 31, principal 1	Barcelona	31/03/2017	100.303,14	-	45.945,80	146.440,10	-
Finca	Calle Pápa, número 31	Barcelona	05/05/2017	1.006.210,13	(8.106,10)	250.702,71	828.327,25	141.750,00
Apartamento	Calle Empedratense 31, 2.ª	Sabadell	21/06/2017	81.091,22	-	37.355,12	118.441,34	7.800,00
Apartamento	Calle Empedratense 31, Baja 2	Sabadell	21/06/2017	66.641,89	-	23.932,91	89.574,26	4.383,33
Apartamento	Calle Empedratense 31, 1.ª	Sabadell	21/06/2017	85.804,96	-	38.803,04	124.608,00	7.691,56
Apartamento	Calle Empedratense 31, 1.ª	Sabadell	21/06/2017	77.415,72	-	38.254,66	115.670,38	4.238,85
Apartamento	Calle Empedratense 31, 2.ª	Sabadell	21/06/2017	67.784,85	-	30.065,33	117.871,18	7.038,00
Apartamento	Calle Empedratense 31, 2.ª	Sabadell	21/06/2017	83.475,81	-	37.835,31	121.311,12	1.700,00
Apartamento	Calle Empedratense 31, Baja 1	Sabadell	21/06/2017	84.589,03	-	42.068,55	126.656,55	6.000,00
Apartamento	Calle Empedratense 31, Baja 3	Sabadell	21/06/2017	82.740,32	-	42.084,25	124.824,57	6.819,53
Apartamento	Calle Empedratense 31, 1.ª	Sabadell	21/06/2017	66.486,20	-	26.020,82	92.507,02	4.714,32
Apartamento	Calle Empedratense 31, 1.ª	Sabadell	21/06/2017	90.405,06	-	35.125,81	125.530,87	7.394,67
Apartamento	Calle Empedratense 31, Parking 1	Sabadell	21/06/2017	22.489,00	(11.190,00)	-	11.299,00	601,00
Apartamento	Calle Empedratense 31, Parking 3	Sabadell	21/06/2017	61.131,03	(7.735,00)	-	53.396,03	-
Apartamento	Calle Empedratense 31, Parking 6	Sabadell	21/06/2017	19.441,03	(7.910,00)	-	11.531,03	-
Apartamento	Calle Empedratense 31, Parking 2	Sabadell	21/06/2017	31.234,44	(9.602,50)	-	21.631,94	-
Apartamento	Calle Empedratense 31, Parking 4	Sabadell	21/06/2017	10.735,88	(8.130,00)	-	2.605,88	752,28
Apartamento	Calle San Josep Oriol, número 17, 1	Barcelona	28/06/2017	117.802,35	-	17.330,03	135.132,38	2.000,00
Apartamento	Calle Riera, número 78, 1.ª	Barcelona	28/06/2017	186.276,61	-	63.802,49	250.179,10	8.830,00
Apartamento	Calle de la Mina, número 23, 4.ª	Hospitalet de Llobregat	28/06/2017	60.201,67	-	60.657,01	120.858,68	8.532,28
Apartamento	Calle Miralles, número 3, 4.ª	Hospitalet de Llobregat	28/06/2017	85.542,80	-	67.780,09	153.322,89	4.800,00
Apartamento	Avda. Torralba General, número 37, 1.ª	Hospitalet de Llobregat	28/06/2017	62.420,11	-	35.142,50	97.562,61	7.800,00
Apartamento	Calle San Feliu, número 2, 2.ª	Barcelona	28/06/2017	152.642,00	(17.387,33)	-	135.254,66	6.600,00
Apartamento	Calle Pla de Torralba, número 6, 2.ª	Barcelona	28/06/2017	73.400,66	-	75.609,08	149.009,74	-
Apartamento	Calle Farinera, número 172, 2.ª	Barcelona	28/06/2017	158.091,70	(5.768,12)	-	152.323,58	-
Apartamento	Calle Miroslava Claps, número 18, 4.ª	Barcelona	28/06/2017	172.074,10	-	81.921,83	254.095,93	3.127,71
Apartamento	Calle San Ferran, número 18, 1.ª	Barcelona	28/06/2017	155.548,09	(17.824,13)	-	137.723,96	-
Apartamento	Calle San Pau, número 114, 1.ª	Barcelona	28/06/2017	109.381,27	-	75.771,93	185.153,20	3.591,00
Apartamento	Calle Olvera, número 21, 4.ª	Barcelona	28/06/2017	124.924,28	-	34.379,12	159.303,40	9.600,00
Apartamento	Calle Rafael de Campañes, número 147, 2.ª	Hospitalet de Llobregat	28/06/2017	80.443,49	-	35.814,17	116.257,66	7.800,00
Apartamento	Calle Amposta, número 9, 1.ª	Hospitalet de Llobregat	28/06/2017	81.449,64	-	50.510,04	131.959,68	-
Apartamento	Avda. Saura Ochoa, número 22, 1.ª	Hospitalet de Llobregat	30/06/2017	93.287,33	-	36.821,73	130.109,06	1.800,00
Apartamento	Calle Mas, número 97-99, 1.ª	Hospitalet de Llobregat	30/06/2017	93.487,41	-	66.882,17	160.369,58	6.000,00
Apartamento	Calle Vegas de Bona, número 48, 1.ª	Hospitalet de Llobregat	30/06/2017	77.479,22	-	78.116,12	155.595,34	-
Apartamento	Calle Rosalinda Fald, número 7, 1.ª	Hospitalet de Llobregat	31/03/2017	90.932,36	-	51.547,53	142.479,89	-
Apartamento	Calle Colomac Dom, número 107A, 1.ª	Sabadell	01/07/2017	89.271,11	-	66.556,87	155.827,98	6.280,20
Apartamento	Calle Magi Cales, número 3, 1.ª	Sabadell	01/07/2017	89.930,70	-	62.280,58	152.211,28	4.100,00
Apartamento	Calle Joan Martorell, número 30, 1.ª	Sabadell	02/08/2017	143.996,68	-	73.864,03	217.860,71	8.700,00
Apartamento	Calle Collas, número 219, Esc. 1	Sabadell	02/08/2017	124.584,42	-	66.540,16	191.124,58	8.800,00
Apartamento	Calle General Marguies, número 62, 1.ª	Badalona	29/07/2017	101.722,26	-	101.700,39	203.422,65	10.120,20
Apartamento	Calle Abasco, número 21, 2.ª	Hospitalet de Llobregat	29/08/2017	81.924,92	-	70.067,23	151.992,15	7.007,00
Apartamento	Riera de l'Esca, número 20, 4.ª	Gava	29/08/2017	107.368,63	-	51.952,18	159.320,81	-
Apartamento	Calle San Mateo, número 4, 2.ª	Gava	29/08/2017	81.920,73	-	92.227,87	174.148,60	3.850,00
Apartamento	Calle Josep Ausiol Claps, número 8, 1.ª	Hospitalet de Llobregat	29/08/2017	191.491,34	-	286.266,96	477.758,30	12.000,00
Apartamento	Calle Josep Guadell, número 14, 1.ª	Sabadell	29/08/2017	44.978,96	-	41.833,52	86.812,48	5.000,00
Apartamento	Calle Pápa, número 75, 3.ª	Hospitalet de Llobregat	29/08/2017	809.233,03	-	4.616,69	813.849,72	4.800,00
Apartamento	Calle Mas, número 125, 1.ª	Hospitalet de Llobregat	29/08/2017	482.164,48	-	51.204,29	533.368,77	3.500,00
Apartamento	Fanar Boveria, número 8, 1.ª	Hospitalet de Llobregat	29/08/2017	96.514,18	-	70.641,81	167.156,00	7.200,00
Apartamento	Calle Los Chafarinas, número 23, 3.ª	Barcelona	26/09/2017	39.610,69	-	39.812,16	79.422,85	2.500,00
Apartamento	Avda. de Meridiana, número 323, 6.ª	Barcelona	30/10/2017	101.802,76	-	52.437,79	154.240,55	4.000,00
Apartamento	Calle Collarada número 21, 2.ª	Santa Coloma de Gramenet	28/03/2018	100.730,63	-	39.964,27	140.694,90	6.025,11
Apartamento	Calle Colomac de la Bona 221, Esc. 1, 2.ª	Badalona	28/03/2018	78.588,74	-	17.805,58	96.394,32	4.500,00
Apartamento	Calle San Juan de la Cruz número 141, 2.ª	Badalona	28/03/2018	104.193,35	-	33.889,30	138.082,65	8.800,00
Apartamento	Calle General Marguies número 16, 2.ª	Badalona	28/03/2018	98.484,37	-	22.025,50	120.509,87	1.711,20
Apartamento	Calle Doctor Aiguadon número 10, 1.ª	Cornebó de Llobregat	28/03/2018	104.229,90	-	26.197,90	130.427,80	1.197,56
Apartamento	Calle Colom número 1, 1.ª	Cornebó de Llobregat	28/03/2018	69.140,00	-	22.692,04	91.832,04	4.800,00
Apartamento	Calle Dolores número 8, 1.ª	Cornebó de Llobregat	28/03/2018	74.442,23	-	77.271,79	151.714,02	2.433,70
Apartamento	Calle Barcelona número 28, Esc. A, 3.ª	El Prat de Llobregat	28/03/2018	93.849,81	-	48.697,75	142.547,56	7.171,20
Apartamento	Calle General Sanfeliu número 13, 4.ª	El Prat de Llobregat	28/03/2018	210.908,70	-	44.855,87	255.764,57	11.276,00
Apartamento	Calle Miral de Sant número 30, 2.ª	San Feliu de Llobregat	28/03/2018	107.638,34	-	57.145,20	164.783,54	5.400,00
Apartamento	Calle San Joaquin número 141, 2.ª	Santa Coloma de Gramenet	28/03/2018	98.145,88	-	65.827,54	163.973,42	5.245,22
Apartamento	Calle Defensores número 210, 2	Madrid	27/02/2018	232.932,87	-	201.761,83	334.694,70	15.000,00
Apartamento	Calle Iria número 6, Baja 0	Madrid	27/02/2018	78.424,07	-	154.493,88	232.917,95	6.026,61
Apartamento	Rancho Realiz Casasnovas número 27, 2.ª	San Isid de Llobregat	27/02/2018	104.985,61	-	44.660,27	149.645,88	6.100,00
Apartamento	Calle San Juan Bosco número 30, 2.ª	San Isid de Llobregat	27/02/2018	109.385,35	-	84.401,01	193.786,36	8.200,00
Apartamento	Calle Francisco Marguies número 35, 1.ª	Cornebó de Llobregat	27/02/2018	122.541,41	-	230.860,09	353.401,50	-
Apartamento	Calle Colafal número 131, 4.ª	Gava	27/02/2018	76.935,51	-	73.338,36	150.273,87	4.577,76
Apartamento	Calle Tolosa número 7, 2.ª	Hospitalet de Llobregat	27/02/2018	64.780,78	-	76.901,12	141.681,90	3.271,00
Apartamento	Calle Mira de Dio de Font número 312, 3.ª	Barcelona	27/02/2018	64.174,19	-	96.917,36	161.091,55	6.000,00
Apartamento	Calle Verdura número 3, 2.ª	Cornebó de Llobregat	27/02/2018	116.753,97	-	21.401,50	138.155,47	8.800,00
Apartamento	Calle Antoni de Capmany número 41, 2.ª	Madrid	27/02/2018	36.477,39	-	33.112,24	69.589,63	5.814,00
Apartamento	Calle Don Juan número 113, 1	Madrid	27/02/2018	32.259,25	-	31.809,29	64.068,54	5.235,20
Apartamento	Calle Ilustración número 43, 3.ª	Villavieja	27/02/2018	137.446,10	-	166.499,42	303.945,52	9.000,00
Apartamento	Avda. de l'Esca número 320, 1.ª	Sabadell	27/02/2018	72.450,00	-	52.646,31	125.096,31	-
Apartamento	Passeig d'Illes número 2, 3.ª	Barcelona	27/02/2018	34.828,58	-	38.025,26	72.853,84	1.367,10
Apartamento	Calle Anas Miral número 118, 1.ª	Barcelona	27/02/2018	36.652,20	-	70.157,39	106.809,59	6.484,24



002813572

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Inversiones inmobiliarias - 31.12.2021

Table with columns: Tipo de Inversión, Inmueble, Ubicación, Fecha adquisición, Coste, Debitos, Revalorización, Valor Neto Contable, Ingresos asociados. Contains 100 rows of investment data.



002813573

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

**Inversiones inmobiliarias - 31.12.2021**

Tipología	Variable	Ubicación	Fecha adquisición	Coste	Devaluación	Revalorización	Valor Neto Contable	Ingresos acumulados
Apartamento	Calle Villanueva número 20, 3-4A	Tarazona	07/05/2018	46.944,18	-	56.132,01	143.083,22	6.732,00
Apartamento	Calle Duquesa Victoria, DMS S2 (R2D)	Tarazona	07/05/2018	6.856,47	(2.009,31)	3.375,95	10.948,12	-
Apartamento	Calle Francisco de Vitoria número 25, 4A	Tarazona	07/05/2018	41.241,60	-	60.125,05	108.957,55	8.100,00
Apartamento	Calle San Claudio número 46, 3-1	Santa Coloma de Gramenet	07/05/2018	45.419,34	-	27.300,30	90.898,64	7.021,20
Apartamento	Calle Rosajo IIIa Ter. Esc. 2-1	Celrà	07/05/2018	179.005,26	(6.759,27)	4.361,34	175.611,25	9.000,00
Apartamento	Calle Mercedes Casull Rosell número 35-8H, 1-4	Santa Coloma de Gramenet	07/05/2018	121.709,27	-	74.109,95	195.819,22	7.000,00
Apartamento	Calle Duran 3, 3-3	Ciudad de Llobregat	31/07/2018	91.616,20	-	57.451,30	149.067,50	3.815,00
Apartamento	Calle Violán número 95, 5-1	Madrid	02/08/2018	108.210,43	-	37.906,79	146.117,22	8.262,83
Apartamento	Calle Solera número 27, 1	Madrid	02/08/2018	127.354,00	-	129.287,24	256.641,24	7.400,00
Apartamento	Calle Girasol número 6, 2	Valencia	02/08/2018	45.296,34	-	42.922,47	88.218,81	3.706,44
Apartamento	Calle Barceloneta Torres número 26, 2	Palma de Mallorca	02/08/2018	113.818,65	-	122.555,05	235.811,20	9.600,00
Apartamento	Avenida de Gaudí número 54, 3-2	Valencia	03/05/2018	111.809,22	-	63.377,68	175.186,90	8.013,01
Apartamento	Calle Real número 30 II, 1-1	Tarazona	28/09/2018	62.820,34	-	60.577,05	123.397,39	4.930,00
Apartamento	Calle Real número 30 II, 1-2	Tarazona	28/09/2018	83.820,49	-	77.081,54	160.902,03	7.178,64
Apartamento	Calle Real número 30 II, 1-3	Tarazona	28/09/2018	85.485,47	-	72.612,82	158.098,29	7.182,00
Apartamento	Calle Real número 30 II, 1-4	Tarazona	28/09/2018	100.842,20	-	45.837,58	146.679,78	6.600,00
Apartamento	Calle Real número 30 II, 2-1	Tarazona	28/09/2018	102.041,51	-	37.347,26	139.388,77	3.500,00
Apartamento	Calle Real número 30 II, 2-2	Tarazona	28/09/2018	74.366,47	-	67.722,67	142.113,14	6.918,29
Apartamento	Calle Real número 30 II, 2-3	Tarazona	21/02/2019	72.458,05	-	71.846,19	144.304,24	6.600,00
Apartamento	Calle Real número 30 II, 2-4	Tarazona	28/09/2018	74.882,27	-	67.722,67	142.604,94	6.263,18
Apartamento	Calle Real número 30 II, 3-1	Tarazona	28/09/2018	74.374,38	-	65.710,21	140.084,59	6.200,00
Apartamento	Calle Real número 30 II, 3-2	Tarazona	28/09/2018	96.486,26	-	46.319,34	142.805,60	6.600,00
Apartamento	Calle Real número 30 II, 4-1	Tarazona	28/09/2018	75.111,17	-	66.260,27	141.371,44	3.465,99
Apartamento	Calle Real número 30 II, 4-2	Tarazona	28/09/2018	71.136,21	-	71.439,35	142.575,56	8.551,56
Parking	Calle Real número 30 II, Parking 1-1	Tarazona	28/09/2018	10.502,95	-	11.823,20	20.326,03	-
Parking	Calle Real número 30 II, Parking 1-2	Tarazona	28/09/2018	10.410,77	-	9.628,69	19.772,41	-
Parking	Calle Real número 30 II, Parking 1-3	Tarazona	28/09/2018	10.502,95	-	9.200,67	19.903,66	-
Parking	Calle Real número 30 II, Parking 1-4	Tarazona	28/09/2018	12.808,07	-	7.520,13	15.028,20	-
Parking	Calle Real número 30 II, Parking 1-5	Tarazona	28/09/2018	12.808,07	-	7.506,66	19.704,33	-
Parking	Calle Real número 30 II, Parking 1-6	Tarazona	28/09/2018	16.044,61	-	3.662,77	19.707,38	-
Parking	Calle Real número 30 II, Parking 1-7	Tarazona	28/09/2018	11.330,39	-	8.879,39	22.209,38	-
Parking	Calle Real número 30 II, Parking 1-8	Tarazona	28/09/2018	12.552,28	-	8.519,42	19.071,80	-
				<b>45.672.001,21</b>	<b>(154.832,84)</b>	<b>27.570.685,32</b>	<b>74.087.618,22</b>	<b>2.623.869,29</b>

(1) Inmuebles enajenados durante el año 2021



CLASE 8.<sup>a</sup>  
INSTRUMENTOS FINANCIEROS



002813574



**Urban View Development Spain Socimi, S.A. y  
sociedades dependientes**

Informe de gestión consolidado del ejercicio terminado  
al 31 de diciembre de 2021



002813575

**CLASE 8.ª**

## **Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes**

*Informe de gestión consolidado del ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de 2021*



Las cuentas de Urban View Development Socimi Spain S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2021 incluyen el balance consolidado, la cuenta de resultados consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada.

### **1. Estructura organizativa y de resultados.**

El Grupo opera en el sector inmobiliario y cuenta con 467 inmuebles de su propiedad para alquilar, siendo su principal mercado el nicho residencial. La empresa terminó 2021 con una plantilla de 12 colaboradores, de los cuales 6 son hombres y 6 mujeres. Durante el 2020 la media de la plantilla fue de 14 personas.

A continuación, se detallan las partidas más significativas de la cuenta de resultados y del balance del Grupo:

- **INGRESOS POR RENTAS:** Se observa una estabilidad de los ingresos durante este 2021 se ha logrado la estabilidad entre los pisos alquilados y la rotación propia de la actividad, producto de las finalizaciones de contratos y las rescisiones de los inquilinos. En el presente ejercicio el Grupo ha facturado por alquileres 3.039 miles de euros, siendo para el ejercicio anterior de 3.080 miles de euros. La ocupación en el ejercicio 2021 ha sido del 89%, siendo para el ejercicio anterior del 90%.
- **INGRESOS POR VENTAS DE INMUEBLES:** Durante el ejercicio 2021 se han realizado ventas que han generado un resultado positivo de 431 miles de euros, en comparación con el resultado negativo de 37 miles de euros del ejercicio anterior.
- **GASTOS GENERALES:** Durante el presente ejercicio el Grupo ha ido reduciendo los gastos generales y adaptando los mismos a su estructura.
- **PATRIMONIO NETO:** Fuerte presencia del aporte de los socios sobre la estructura de financiamiento del Grupo. El Patrimonio Neto sobre el total pasivo representa el 72,07% siendo para el ejercicio anterior del 71,35%.
- **DEUDA BANCARIA:** La deuda bancaria a largo plazo se corresponde con préstamos con garantía hipotecaria y una línea de crédito concedida por el ICO. El nivel de endeudamiento de la compañía es razonable y posee una estructura financiera adecuada a sus necesidades. Durante el 2021 apenas se ha requerido de nueva financiación o endeudamiento, salvo una disposición de 43 miles de euros de la línea de crédito ICO antes mencionada.



002813576

**CLASE 8.ª**

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

*Informe de gestión consolidado del ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de 2021*



## **2. Evolución del negocio.**

En base a la estrategia de negocio del Grupo, el objetivo seguirá siendo el de maximizar la obtención de rentas asociadas, empezar a vender alguno de los pisos y contener los gastos de la empresa. En esta línea, para el próximo ejercicio 2022, se estima mantener un alto porcentaje de ocupación, intentando disminuir el tiempo de desocupación de los pisos y por lo tanto un incremento en las rentas.

## **3. Principales riesgos.**

### **h) Riesgo de tipo de cambio.**

El riesgo de tipo de cambio viene afectado por la evolución de los cambios de la moneda, en el momento en que se deben realizar operaciones en moneda distinta del euro. Cuando las operaciones son de importes relevantes, el mecanismo que se intenta es el de asegurar las operaciones a realizar.

El Grupo de Sociedades no ha operado con moneda extranjera ni en el presente ejercicio ni en el anterior, por lo que este riesgo queda mitigado.

### **i) Riesgo de tipo de interés.**

El riesgo del tipo de interés puede afectar al cálculo del valor actual de los flujos futuros de efectivo para la determinación del valor razonable, así como a los gastos financieros por la financiación de las operaciones comerciales y de los préstamos y créditos a tipo variable o bien que deban ser renovados. La variabilidad del tipo de interés radica en la coyuntura económica europea, pero también la mundial.

En este sentido, el riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de las deudas con entidades de crédito a tipos variables siendo su referencia el Euribor más un diferencial.

El Grupo de Sociedades estima que este índice de referencia no sufrirá variaciones significativas por lo que este riesgo no se considera significativo. Una variación del 1% al alza del Euribor representaría un mayor gasto financiero de aproximadamente 150 miles de euros.



002813577

**CLASE 8.ª**

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

*Informe de gestión consolidado del ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de 2021*



**j) Riesgo de crédito.**

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

En cualquier caso, el Grupo tiene establecido un procedimiento de gestión de cobros en el caso de que se produzca el retraso en el cobro de alguna mensualidad. El procedimiento consiste en varias comunicaciones al inquilino con creciente formalidad. Si el impago persiste se dará comienzo al proceso de desahucio y reclamación de cantidades, con el apoyo de un bufete de abogados especializado.

El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados consolidada el fallido de las cuentas por cobrar.

**k) Riesgo de liquidez.**

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables o la disponibilidad de acceder a financiación.

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo de Sociedades mantiene nueve préstamos hipotecarios por un importe total de 17.081.802,23 euros (17.827.919,89 euros en el ejercicio anterior) y un préstamo ICO por importe de 235.681,14 euros, y tiene tesorería al cierre del ejercicio por importe de 836.534,51 euros (576.283,46 euros en el ejercicio anterior). De todas formas, el Grupo posee un volumen importante de activos inmobiliarios libres de cargas y por lo tanto susceptibles de financiación hipotecaria.

**l) Riesgo fiscal.**

Tal y como se menciona en la Nota 4.8, la Sociedad Dominante se acogió con fecha 30 de marzo de 2017 al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en Mercado Inmobiliario (SOCIMI), al igual que las sociedades dependientes tras su adquisición. En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones que se encuentran detalladas en la Nota 1, la sociedad del Grupo que lo incumpliera pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento. El consejo de administración realiza una revisión del cumplimiento por parte del Grupo de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de asegurar con las ventajas fiscales establecidas en ley de SOCIMI.



002813578

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Informe de gestión consolidado del ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de 2021***m) Riesgo de mercado.**

Otro de los riesgos a los que está expuesto el Grupo es el de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de alquiler. Estos riesgos afectarían de forma negativa en la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo. Asimismo, también es un riesgo de mercado las fluctuaciones de precios que impactan sobre el valor razonable de los activos inmobiliarios. Estos riesgos están mitigados dentro del Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de éstos ya sea mediante una política de inversión que permita su reposicionamiento, la selección de clientes afectos y las condiciones del arrendamiento, a través de una política activa con relación a la fluctuación de los precios del mercado inmobiliario.

**n) Gestión del riesgo de capital.**

El objetivo del Grupo en relación con la gestión del capital es la salvaguarda de la capacidad del mismo para mantener una rentabilidad sostenible a largo plazo; que el Grupo tenga capacidad para financiar su crecimiento vía financiación interna o externa, para obtener una rentabilidad adecuada a los accionistas y mantener una estructura óptima de capital que incluya recursos propios, la generación de tesorería propia del negocio en cada ejercicio y en la medida de lo necesario, recursos ajenos con el mínimo coste.

El Grupo considera el nivel de apalancamiento como indicador para la gestión de capital.

A continuación, en siguiente cuadro se muestra el nivel de apalancamiento del Grupo:

	31-12-2021	31-12-2020
Deuda financiera	17.341.435,47	18.106.997,34
Efectivo y otros líquidos equivalentes	(836.534,51)	(576.283,46)
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>16.504.900,96</b>	<b>17.530.713,88</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>54.809.451,68</b>	<b>54.073.621,33</b>
<b>Apalancamiento (*)</b>	<b>30,11%</b>	<b>32,42%</b>

(\*) Deuda financiera neta / Patrimonio neto



002813579

**CLASE 8.ª**

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

*Informe de gestión consolidado del ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de 2021*



El Grupo considera que un nivel de apalancamiento del 30,11% es absolutamente razonable para el desarrollo adecuado de sus actividades.

**4. Medioambiente.**

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medioambiente. No obstante, la actividad del Grupo no tiene impacto medioambiental significativo.

**5. Investigación y Desarrollo.**

A consecuencia de las propias características del Grupo, así como sus actividades y su estructura, el Grupo no realiza actuaciones de investigación y desarrollo.

**6. Acciones propias.**

El Grupo no ha efectuado a lo largo del ejercicio 2021 adquisiciones ni enajenaciones de acciones propias.

**7. Hechos posteriores.**

El Grupo considera que no se ha puesto de manifiesto ningún asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.



**CLASE 8.ª**  
INTELLECTUAL



002813580



**Urban View Development Spain Socimi, S.A. y  
sociedades dependientes**

Consejo de Administración



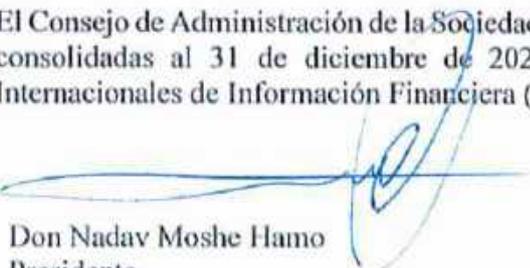
002813581

CLASE 8ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**  
**y Sociedades Dependientes**  
*Consejo de Administración*



El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante procede a formular las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2021, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea.

  
Don Nadav Moshe Hamo  
Presidente

  
Don Gai Ayalon  
Vocal

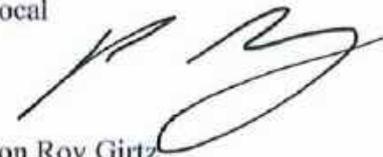
  
Don Eitan Peretz  
Vocal

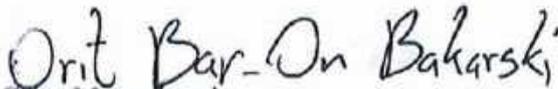
  
Don Jacob Jonathan Behar  
Vocal

  
Don Asher Hakmon  
Vocal

  
Don Orit Shoshana bar-on bakarski  
Vocal

  
Don Aviv Evan Alon  
Vocal

  
Don Roy Girtz  
Vocal

  
Doña Chen Menachemi  
Vocal

Barcelona, 24 de marzo de 2022



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

Informe de auditoría,  
cuentas anuales e informe de gestión  
al 31 de diciembre de 2021

## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los accionistas de Urban View Development Spain Socimi, S.A.:

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales de Urban View Development Spain 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 correspondiente 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 anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión**

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

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

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

### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

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

*Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias (véase notas 4.3 y 8)*

La Sociedad tiene clasificado en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance adjunto activos con un valor neto contable de 20.602 miles de euros que representa el 46,54% del total del activo. Las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por el deterioro experimentado. Para la determinación de las pérdidas por deterioro, la Sociedad realiza estimaciones sobre el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias. La evaluación del valor recuperable requiere por parte de la Dirección la realización de juicios y el uso de estimaciones. Debido a ello y a la importancia del epígrafe hemos considerado su valoración un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Siempre que exista algún indicio de que el valor contable pueda no ser recuperable, la Dirección de la Sociedad realiza un análisis deterioro y, en su caso, se dotan las correspondientes correcciones valorativas. Con objeto de evaluar si existen posibles indicios de deterioro, la Entidad ha encargado durante el ejercicio la tasación de la totalidad de los inmuebles que componen el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" a un experto independiente.

*Procedimientos aplicados en la auditoría*

Los procedimientos de auditoría realizados sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias han incluido, entre otros, los siguientes:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto independiente mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Revisión de las tasaciones realizadas por el experto independiente durante el presente ejercicio.
- Comprobación que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS, siendo ésta adecuada para esta finalidad.
- Realización de pruebas para contrastar los datos más significativos utilizados en las valoraciones.
- Revisión de las vidas útiles para las inversiones inmobiliarias y los cálculos aritméticos de la dotación por amortización del presente ejercicio.
- Análisis sobre la comparación de los valores tasados por el experto independiente y el valor neto contable de los activos inmobiliarios.

Adicionalmente hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos de información del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

*Valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (véase notas 10 y 15)*

La Sociedad a 31 de diciembre de 2021 ostenta una serie de participaciones directas del 100% de las participaciones de sociedades filiales por importe de 21 miles de euros (21 miles de euros en el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020), y además créditos a las mismas por un importe total de 21.870 miles de euros (21.859 miles de euros en el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020).

Las inversiones financieras se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro de valor, y las plusvalías tácitas derivadas por la diferencia entre el valor neto contable de los inmuebles y el valor de mercado de éstos.

Dada la relevancia de las inversiones en el patrimonio de empresas y los créditos concedidos a empresas del grupo, su valoración la consideramos como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

#### *Procedimientos aplicados en la auditoría*

Los procedimientos de auditoría realizados sobre la valoración de las inversiones de empresas del grupo y asociadas a largo plazo han incluido, entre otros, los siguientes:

- Hemos obtenido los estados financieros a 31 de diciembre de 2021 de las sociedades participadas y para cada una hemos comparado el valor contable de los fondos propios de la sociedad participada más las plusvalías tácitas con el valor en libros de la inversión a los efectos de evaluar el posible deterioro. Adicionalmente este procedimiento nos ha permitido verificar su solvencia financiera a los efectos de evaluar la capacidad de pago de los créditos concedidos a estas participadas.
- Hemos obtenido la tasación de las inversiones inmobiliarias de dichas sociedades del grupo realizadas por el experto independiente a 31 de diciembre de 2021. Sobre estas tasaciones hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:
  - o Revisión de las tasaciones realizadas por el experto independiente.
  - o Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto independiente mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
  - o Comprobación que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS y pueden ser utilizadas a efectos de valoración de las inversiones inmobiliarias.
  - o Realización de pruebas para contrastar los datos más significativos utilizados en las valoraciones.
  - o Revisión de las vidas útiles para las inversiones inmobiliarias y cálculos aritméticos de la dotación por amortización del presente ejercicio.

#### **Otra información: Informe de gestión**

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

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

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

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

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

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

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

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

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría 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 influyen 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 en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son

adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada 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.

Crowe Auditores España, S.L.P. (Nº de ROAC: S1866)



Carlos Puig de Travy (Nº de ROAC: 08.371)

1 de abril de 2022



CLASE 8.<sup>a</sup>  
Patentes de invención



002812905



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

Cuentas anuales e informe de gestión a  
31 de diciembre de 2021



002812906

CLASE 8.<sup>a</sup>  
Código 842

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

## Balance al cierre de los ejercicios 2021 y 2020

(Cifras expresadas en euros)

Activo			
	Notas de la memoria	31-12-2021	31-12-2020
<b>A) Activo no corriente</b>			
I. Inmovilizado intangible	6		
5. Aplicaciones informáticas		786,64	3.258,47
II. Inmovilizado material	7		
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		21.842,11	32.531,16
III. Inversiones inmobiliarias	8		
1. Terrenos		10.078.530,64	10.405.910,74
2. Construcciones		10.523.063,10	10.765.488,28
		20.601.593,74	21.171.399,02
IV. Inversiones de empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10.2		
1. Instrumentos de patrimonio		21.000,00	21.000,00
2. Créditos a empresas	10.1; 15	21.870.206,49	21.859.492,32
		21.891.206,49	21.880.492,32
V. Inversiones financieras a largo plazo	10.1		
1. Instrumentos de patrimonio		5.002,00	-
5. Otros activos financieros		362.658,08	301.810,88
		367.660,08	301.810,88
		<u>42.883.089,06</u>	<u>43.389.491,85</u>
<b>B) Activo corriente</b>			
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.1		
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		106.877,65	75.653,16
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	15	839.781,65	741.824,65
3. Deudores varios		7.691,64	7.321,79
4. Personal		9.898,33	22.050,45
5. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12.1	15.083,52	11.131,41
		979.332,79	857.981,46
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10.1; 15		
5. Otros activos financieros		-	3.411,32
V. Inversiones financieras a corto plazo	10.1		
5. Otros activos financieros		137,22	137,22
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.1		
1. Tesorería		407.012,19	285.548,15
		<u>1.386.482,20</u>	<u>1.147.078,15</u>
<b>Total Activo (A) + B)</b>		<u>44.269.571,26</u>	<u>44.536.570,00</u>

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria y el Anexo I son parte integrante de este balance a 31 de diciembre de 2021 y 2020



002812907

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

## Balance al cierre de los ejercicios 2021 y 2020

(Cifras expresadas en euros)

## Patrimonio neto y Pasivo

	Notas de la memoria	31-12-2021	31-12-2020
<b>A) Patrimonio neto</b>			
A-I. Fondos propios			
I. Capital			
1. Capital suscrito	11	5.309.298,96	5.309.298,96
II. Prima de emisión	11	1.721.490,00	1.721.490,00
III. Reservas			
1. Legal y estatutarias	11	9.182,89	-
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	11	(150.005,39)	(150.005,39)
V. Resultados de ejercicios anteriores			
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(2.527.897,43)	(2.610.543,39)
VI. Otras aportaciones de socios	11	22.677.925,52	22.677.925,52
VII. Resultado del ejercicio	3	372.399,98	91.828,85
		<u>27.412.394,53</u>	<u>27.039.994,55</u>
<b>B) Pasivo no corriente</b>			
II. Deudas a largo plazo			
2. Deudas con entidades de crédito	10.3	13.833.159,82	14.875.266,04
5. Otros pasivos financieros		238.512,16	114.733,43
		<u>14.071.671,98</u>	<u>14.989.999,47</u>
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10.3 : 15	1.628.199,46	1.628.199,46
		<u>15.699.871,44</u>	<u>16.618.198,93</u>
<b>C) Pasivo corriente</b>			
III. Deudas a corto plazo			
2. Deudas con entidades de crédito	10.3	863.367,72	557.652,66
5. Otros pasivos financieros		40.011,94	19.579,40
		<u>903.379,66</u>	<u>577.232,06</u>
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10.3 : 15	14.588,68	18.000,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			
1. Proveedores	10.3	29.739,93	8.451,33
3. Acreedores varios		66.994,62	201.625,37
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		-	(17.605,11)
5. Pasivos por impuesto corriente	12	32.456,57	-
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	12.1	46.854,87	37.997,76
7. Anticipos de clientes	8	58.690,96	52.675,11
		<u>234.736,95</u>	<u>283.144,46</u>
VI. Periodificaciones a corto plazo		4.600,00	-
		<u>1.157.305,29</u>	<u>878.376,52</u>
<b>Total Patrimonio neto y Pasivo [A) + B) + C)]</b>		<u><b>44.269.571,26</b></u>	<u><b>44.536.570,00</b></u>

Las Notas I a II descritas en la Memoria y el Anexo I son parte integrante de este balance a 31 de diciembre de 2021 y 2020



002812908

CLASE 8.<sup>a</sup>  
SOCIMI

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



## Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	9; 13		
b) Prestaciones de servicios		1.317.458,66	1.385.207,96
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	13; 15		
a) Ingresos necesarios y otros de gestión corriente		74.822,95	75.107,56
<b>6. Gastos de personal</b>	13		
a) Sueldos, salarios y asimilados		(436.247,02)	(413.209,27)
b) Cargas sociales		<u>(116.202,88)</u>	<u>(104.347,87)</u>
		(552.449,90)	(517.557,14)
<b>7. Otros gastos de explotación</b>			
a) Servicios exteriores		(812.200,45)	(753.448,42)
b) Tributos		(78.495,70)	(82.995,59)
c) Pérdidas, deterioro créditos operacionales social		<u>(97.333,52)</u>	<u>(138.699,73)</u>
		(988.029,67)	(975.143,74)
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	6; 7, 8	(228.378,97)	(191.849,11)
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>			
a) Deterioros y pérdidas		-	(25.342,93)
b) Resultados por enajenaciones y otras	8	<u>453.352,87</u>	<u>58.379,55</u>
		453.352,87	33.036,62
<b>13. Otros Resultados</b>	13		
a) Deterioros y pérdidas		52.610,31	2.361,68
<b>A) Resultado de explotación (1+5+6+7+8+11+13)</b>		<u>129.386,25</u>	<u>(188.636,17)</u>
<b>14. Ingresos financieros</b>			
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros			
a) De empresas del grupo y asociadas	10.5; 15	541.992,95	540.294,79
a) De terceros		<u>21,54</u>	<u>23.835,12</u>
		542.014,49	564.129,91
<b>15. Gastos financieros</b>			
b) Por deudas con terceros	10.3	(266.544,19)	(287.130,79)
<b>16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>			
a) Cartera de negociación y otros	10.1	-	3.465,90
<b>B) Resultado financiero (14+15+16)</b>		<u>275.470,30</u>	<u>280.465,02</u>
<b>C) Resultado antes de impuestos (A+B)</b>	12.2	<u>404.856,55</u>	<u>91.828,85</u>
<b>17. Impuesto sobre beneficios</b>	12.2	(32.456,57)	-
<b>D) Resultado del ejercicio (C+17)</b>	3	<u>372.399,98</u>	<u>91.828,85</u>

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria y el Anexo I son parte integrante de esta Cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2021 y 2020



002812909

CLASE 8.<sup>a</sup>

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



### Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

#### A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

	(Euros)	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	372.399,98	91.828,85
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>	<b>372.399,98</b>	<b>91.828,85</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria y en el Anexo I son parte integrante de este estado de ingresos y gastos reconocidos a 31 de diciembre de 2021 y 2020

#### B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

	(Euros)						Total
	Capital suscrito	Primas de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio neto	Resultados de ejercicios anteriores	Otros aportaciones de socios	
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2019</b>	5.249.298,56	1.721.490,00	-	(150.065,29)	(1.367.058,69)	22.677.925,52	26.248.165,70
I. Ajustes por cambios de criterio 2019 y asistidos	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores 2019 y asistidos	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO, A 1 DE ENERO DE 2020</b>	<b>5.249.298,56</b>	<b>1.721.490,00</b>	-	<b>(150.065,29)</b>	<b>(1.367.058,69)</b>	<b>22.677.925,52</b>	<b>26.548.565,70</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	91.828,85	91.828,85
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
1. Aportaciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
2. Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
3. Operaciones con acciones y participaciones propias (neto)	-	-	-	-	-	-	-
6. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(1.245.512,70)	1.245.512,70	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2020</b>	<b>5.249.298,56</b>	<b>1.721.490,00</b>	-	<b>(150.065,29)</b>	<b>(2.612.571,39)</b>	<b>22.677.925,52</b>	<b>27.618.594,55</b>
I. Ajustes por cambios de criterio 2020	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores 2020	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO, A 1 DE ENERO DE 2021</b>	<b>5.249.298,56</b>	<b>1.721.490,00</b>	-	<b>(150.065,29)</b>	<b>(2.612.571,39)</b>	<b>22.677.925,52</b>	<b>27.839.574,35</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	372.399,98	372.399,98
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
1. Aportaciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
2. Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
6. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	9.182,29	-	82.635,96	(91.828,85)	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2021</b>	<b>5.249.298,56</b>	<b>1.721.490,00</b>	<b>9.182,29</b>	<b>(150.065,29)</b>	<b>(2.529.935,43)</b>	<b>22.677.925,52</b>	<b>27.612.316,52</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria y en el Anexo I son parte integrante de este estado total de cambios en el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2021 y 2020



002812910

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



**Estado de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios terminados  
el 31 de diciembre de 2021 y 2020**  
(Cifras expresadas en euros)

	Notas	(Euros)	
		31-12-2021	31-12-2020
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	404.856,55	91.828,85
2. Ajustes del resultado		(443.327,64)	17.047,20
a) Amortización del inmovilizado (+)	6; 7; 8	228.378,97	191.849,11
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	8	97.333,52	164.042,66
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		(453.352,87)	(58.379,55)
g) Ingresos financieros (-)		(542.014,49)	(564.129,91)
h) Gastos financieros (+)	10.3	266.544,19	287.130,79
j) Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias		-	(3.465,90)
k) Otros ingresos y gastos		(40.216,96)	-
3. Cambios en el capital corriente		(293.678,68)	(244.165,07)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(218.684,85)	(166.644,89)
c) Otros activos corrientes (+/-)		-	10.504,71
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(80.864,08)	(82.761,10)
f) Otros pasivos corrientes (+/-)		5.870,25	(5.263,79)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(266.522,65)	(270.511,08)
a) Pagos de intereses (-)		(266.544,19)	(287.130,79)
e) Cobros de intereses (+)		21,54	21.428,32
e) Otros pagos (cobros) (-/+ )		-	(4.808,61)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		(598.672,42)	(405.800,10)
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
6. Pagos por inversiones (-)		(178.464,18)	(625.930,39)
a) Empresas del grupo y asociadas	15	-	(463.744,77)
d) Inversiones inmobiliarias	8	(112.614,98)	(104.013,64)
e) Otros activos financieros	10.1	(65.849,20)	(58.171,98)
7. Cobros por desinversiones (+)		1.492.050,78	1.671.569,50
d) Inversiones inmobiliarias		960.772,00	145.000,00
e) Otros activos financieros		531.278,78	1.526.569,50
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		1.313.586,60	1.045.639,11
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(593.450,14)	(2.259.428,07)
a) Emisión:		249.075,81	376.870,68
2. Deudas con entidades de crédito (+)	10.3	43.779,93	257.970,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		-	94.484,00
4. Otras deudas (+)		205.295,88	24.416,68
b) Devolución y amortización de:		(842.525,95)	(2.636.298,75)
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(781.441,41)	(1.716.202,84)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		-	(859.729,58)
4. Otras deudas		(61.084,54)	(60.366,33)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		(593.450,14)	(2.259.428,07)
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		-	-
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/-D)</b>		121.464,04	(1.619.589,06)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	10.1	285.548,15	1.905.137,21
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		407.012,19	285.548,15

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria y en el Anexo I son parte integrante de este estado de flujos de efectivo a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.



002812911

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*



## **Nota 1. Información general y actividad de la empresa**

---

Urban View Development Spain Socimi, S.A. (en adelante “la Sociedad”) es una sociedad española, con NIF número A66967936, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Barcelona con fecha 8 de marzo de 2017.

El domicilio social de la Sociedad se encuentra en Calle Ortigosa, número 14, 5º 2º de Barcelona.

La Sociedad tiene como objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para el arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan con los requisitos de inversión que se refiere el artículo 3 de esta Ley.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria regulados en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- Adicionalmente, el desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad, en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.
- Las actividades que comprendan el objeto social podrán ser ejercidas indirectamente por la Sociedad, en todo o en parte, mediante la posesión de acciones o participaciones en compañías con un objeto social análogo o idéntico. El ejercicio directo y el ejercicio indirecto quedará excluido de las actividades reservadas en virtud de sus correspondientes legislaciones especiales.



CLASE 8.<sup>a</sup>



002812912

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Si las disposiciones legales exigen cualificación profesional, autorización administrativa previa, registro en registros públicos o cualquier otro requisito para el ejercicio de alguna de las actividades incluidas en el objeto social, dichas actividades no podrán ejercerse hasta que se haya cumplido con los requisitos profesionales o administrativos impuestos.

La actividad principal de la Sociedad coincide con su objeto social.

Con fecha 30 de marzo de 2017, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, 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.

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, 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 de otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

### (2) Obligación de inversión:

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

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



002812913

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**



*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

- 2.2 Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al arrendamiento de los bienes inmuebles; y de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado por la SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- 2.3 Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

*(3) Obligación de negociación en mercado regulado:*

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario 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. Con fecha 23 de enero de 2019, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento del BME Growth y la Circular 2/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el BME Growth de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), acordó incorporar al segmento de SOCIMI de dicho Mercado, con efectos a partir del día 25 de enero de 2019, inclusive, los valores emitidos por la Sociedad.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el mercado denominado BME Growth, y forman parte del segmento SOCIMI.

*(4) Obligación de distribución del resultado:*

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

- 4.1 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), que de manera general obliga a la distribución del 80% del beneficio obtenido e imputable según la legislación aplicable.



002812914

**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
SOCIMIS

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**



*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

- 4.2 Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de los beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- 4.3 Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas precedentes 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.
- 4.4 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.

(5) Obligación de información:

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

(6) Capital mínimo:

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. Con fecha 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Sociedad asciende a 5.309.298,96 euros, cumpliendo con dicha condición (véase Nota 11).

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

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



002812915

**CLASE 8.ª**  
Impuesto sobre Sociedades

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**



*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

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 de Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de la distribución de dividendo.

Estas cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

## **Nota 2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

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

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero, así como por la adopción de la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios, y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- 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, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.



002812916

CLASE 8.<sup>a</sup>  
URBAN VIEW

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**



*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

**2.2. Imagen fiel.** Las presentes cuentas anuales del ejercicio 2021 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre cuyas modificaciones han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las presentes cuentas anuales y no han supuesto un cambio de políticas contables para la Sociedad. El impacto de las modificaciones ha supuesto únicamente el cambio de clasificación contable de los activos y pasivos financieros.

Los activos financieros clasificados a 31 de diciembre de 2020 como préstamos y partidas a cobrar se han reclasificado al 1 de enero de 2021 a la categoría de Activos financieros a coste amortizado.

Los pasivos financieros clasificados a 31 de diciembre de 2020 como débitos y partidas a pagar se han reclasificado al 1 de enero de 2021 a la categoría de Pasivos financieros a coste amortizado.

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

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 29 de junio de 2021. Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

Asimismo, la Sociedad es dominante del Grupo Urban View Development Spain Socimi, S.A y sociedades dependientes y presenta cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Las principales magnitudes de dichas cuentas anuales consolidadas son las siguientes:



002812917

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

	(Euros)	
	31.12.2021	31.12.2020
Total activo	76.050.772,00	75.911.943,40
Patrimonio neto	54.809.451,68	54.073.621,33
- De la sociedad dominante	54.809.451,68	54.073.621,33
- De los socios minoritarios	-	-
Cifra neta de negocios	3.039.069,29	3.079.891,69
Resultado del ejercicio	735.830,34	(6.879.957,33)
- De la sociedad dominante	735.830,34	(6.879.957,33)
- De los accionistas minoritarios	-	-

El Consejo de Administración ha tenido en cuenta, en la presentación de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, la consulta publicada en el BOICAC nº 79 (publicada el 28 de julio de 2009) relativa a la clasificación contable en cuentas individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding y sobre la determinación de la cifra de negocios de esta categoría de entidades. Según la mencionada consulta todos los ingresos que obtenga una sociedad fruto de su actividad “financiera”, siempre que dicha actividad se considere como ordinaria, formarán parte del concepto “Importe neto de la cifra de negocios”.

El Consejo de Administración considera que, a pesar de la tenencia de participaciones en el capital de empresas del Grupo y la obtención de ingresos financieros por tener actividades financieras con sus filiales, no se consideran estas actividades como su actividad ordinaria y por lo tanto no se clasifican en la cuenta de pérdidas y ganancias en base a la consulta publicada en el BOICAC nº 79.

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

**2.4. Aspectos críticos de valoración y estimación de la incertidumbre.** La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad.



002812918

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**



*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

En las cuentas anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021 se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- Evaluación del principio de empresa en funcionamiento.
- La valoración de los activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos.
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias.
- Las hipótesis empleadas para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros.
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes.
- La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez.
- Impuesto sobre sociedades y el cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Con respecto a la valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, se requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor recuperable los administradores realizan los siguientes métodos de estimación:

- Valoración realizada por un experto independiente empleando el método de flujos de caja.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

**2.5. Importancia relativa y prudencia valorativa.** La Sociedad aplica todas las normas contables en función del principio de importancia relativa y toma en consideración el principio de prudencia valorativa el cual, no teniendo carácter preferencial sobre los demás principios, se utiliza para formar criterio en relación con las estimaciones contables.



002812919

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

- 2.6. Principio de empresa en funcionamiento.** En la aplicación de los criterios contables se sigue el principio de empresa en funcionamiento. Se considera que la gestión de la empresa tiene prácticamente una duración ilimitada. En consecuencia, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación. La Sociedad tiene un Patrimonio Neto positivo (61,92% sobre el total pasivo), plusvalías en las inversiones inmobiliarias (12.156.557,70 euros -véase Nota 8), y un fondo de maniobra positivo (229.176,91 euros).
- 2.7. Comparación de la información.** De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración de la Sociedad presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021, las correspondientes al ejercicio anterior, una vez considerados los cambios de clasificación mencionados en el apartado de imagen fiel anterior.
- 2.8. Elementos recogidos en varias partidas.** Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el estado de cambios en el patrimonio neto, y que no esté adecuadamente desagregada en otros apartados de la presente memoria.
- 2.9. Cambios en criterios contables.** En el presente ejercicio no se han efectuado ajustes por cambios en criterios contables.
- 2.10. Corrección de errores.** En el presente ejercicio no se han efectuado ninguna corrección de errores con respecto al ejercicio comparativo.

### **Nota 3. Aplicación de resultados**

---

#### **3.1. Propuesta de aplicación de resultado.**

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 formulada por los Administradores de la Sociedad, y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:



002812920

CLASE 8.<sup>a</sup>**Urban View Development Spain Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

<u>Base de reparto</u>	<u>(Euros)</u>
Resultado del ejercicio	<u>372.399,98</u>
<u>Aplicación</u>	
A reserva legal	37.240,00
A resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>335.159,98</u>
	<u><u>372.399,98</u></u>

### 3.2. Limitaciones para la distribución de dividendos.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital suscrito. Esta reserva, ateniendo a la Ley SOCIMI no podrá superar el límite del 20% del capital suscrito y no es distribuible a los accionistas.

Una vez cubiertas las atenciones previstas en la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital suscrito. 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 suscrito, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

### 3.3. Reparto obligatorio de dividendos.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), que se han explicado en la Nota 1 (4).



002812921

CLASE 8.<sup>a</sup>  
CONTABILIDAD

Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021



#### Nota 4. Normas de registro y valoración

---

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### 4.1. Inmovilizado intangible.

El inmovilizado intangible se reconoce inicialmente por su coste de adquisición y, posteriormente, se valora a su coste, minorado por la correspondiente amortización acumulada (calculada en función de su vida útil) y de las pérdidas por deterioro que, en su caso, haya 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 “Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado” 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 repercusiones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos inmovilizados y se explican posteriormente.

- a) **Aplicaciones informáticas.** Corresponde a los costes de adquisición y desarrollo incurridos en relación con los sistemas informáticos básicos para la gestión de la Sociedad.

Los costes de mantenimiento de los sistemas informáticos se imputan a resultados del ejercicio en el momento en que se incurren.

Su amortización se realiza linealmente en un período máximo de 4 años desde la entrada en explotación de cada aplicación.



002812922

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

#### 4.2. Inmovilizado material.

El inmovilizado material se valora según su precio de adquisición. Este precio incluye además del importe facturado por el vendedor, todos los gastos adicionales que se han producido hasta su puesta en condiciones de funcionamiento, incluyendo los gastos financieros cuando el período de producción e instalación es superior al año.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos, los costes de ampliación, modernización o mejora que aumentan la vida útil del bien, su productividad, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados del ejercicio en que se incurren, siguiendo el principio de devengo.

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

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el importe que, en su caso, se obtenga de un elemento del inmovilizado material, neto de los costes de venta, y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

**Deterioro de valor de inmovilizado material e intangible.** En la fecha de cada balance o siempre que existan indicios de pérdidas de valor, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calculará el importe recuperable de la Unidad Generadora de Efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado material ni del intangible.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
IMPRESA ESPAÑA



002812923

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*



**Reversión de la pérdida por deterioro de valor.** Las reversiones de las pérdidas por deterioro de los activos fijos se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor contable que hubiera tenido el activo, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro, exclusivamente en aquellos casos en los que una vez evaluados los factores internos o externos se pudiera concluir que los indicadores de deterioro que determinaron el reconocimiento de las correcciones valorativas han dejado de existir o se han visto parcialmente mitigados.

#### **4.3. Inversiones inmobiliarias.**

Las inversiones inmobiliarias son aquellos activos no corrientes que son inmuebles y que se poseen para obtener rentas, plusvalías o ambas en lugar de para:

- Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos; o
- Su venta en el curso ordinario de las operaciones de la empresa.

Los inmuebles que están en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se califican como tales. Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos y construcciones en curso cuyo destino van a ser viviendas libres, que se mantendrán para la obtención de rentas a largo plazo bajo el régimen de arrendamiento operativo.

Los bienes comprendidos en esta categoría se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición, incluyendo gastos inherentes a la misma, menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por el deterioro experimentado. Los terrenos no son objeto de amortización al considerarse que poseen una vida útil indefinida.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período superior a un año para estar en condiciones normales de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento. Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, la Sociedad no ha activado gastos financieros.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento 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 como mayor valor del mismo.



002812924

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**



*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

La Sociedad en el momento de la adquisición de las inversiones inmobiliarias diferencian entre el valor de la construcción y del terreno. Esta separación se realiza proporcionalmente por el valor catastral del inmueble a fecha de compra, entendiéndose este método como el más razonable para su diferenciación. Las reformas y remodelaciones que realizan de los inmuebles son integrales, dejando el activo en un estado razonable y adecuado que permita ser alquilado. En este sentido la Sociedad amortiza estos elementos de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes, ateniendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute. En este sentido los inmuebles de la Sociedad se utilizan un porcentaje de amortización del 2%.

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

La Sociedad determina al cierre de cada ejercicio el valor razonable de las inversiones inmobiliarias a efectos de deterioro. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización de las Cuentas Anuales (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. en este caso), de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha.

Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad.

La valoración de los activos inmobiliarios ha sido realizada bajo la hipótesis “valor de mercado”, estando estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de tasación-valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

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

Para cada propiedad ha sido asumida una tasa de capitalización de la renta considerada de mercado, que posteriormente ha sido ajustada en función de los siguientes parámetros:



002812925

CLASE 8.<sup>a</sup>  
INVERSIÓN

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

- La duración del contrato de arrendamiento.
- La ubicación del local dentro del municipio en el que se encuentra (zona centro, área metropolitana o periferia).
- El entorno inmediato de la propiedad.
- El estado de mantenimiento de la propiedad (externo e interno).
- La distribución de la superficie entre bajo rasante y sobre rasante de la propiedad.
- La fachada a una calle o más de una (esquina, chaflán).
- La situación de alquiler respecto a la renta de mercado.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas.

**Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias.** En la fecha de cada balance o siempre que existan indicios de pérdidas de valor, la Sociedad revisa los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calculará el importe recuperable de la Unidad Generadora de Efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. La Sociedad analiza el valor recuperable en base al método de valoración, realizada por un experto independiente, empleando el método de flujos de caja.

Durante el presente ejercicio la Sociedad no ha registrado deterioro de valor de sus inversiones inmobiliarias (durante el ejercicio anterior se registró un deterioro de 37.304,16 euros). Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad mantiene registrado un deterioro de valor de sus inversiones inmobiliarias por un importe total de 91.249,32 euros (91.249,32 euros para el ejercicio anterior).

**Reversión de la pérdida por deterioro de valor.** Las reversiones de las pérdidas por deterioro de los activos fijos se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor contable que hubiera tenido el activo, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro, exclusivamente en aquellos casos en los que una vez evaluados los factores internos o externos se pudiera concluir que los indicadores de deterioro que determinaron el reconocimiento de las correcciones valorativas han dejado de existir o se han visto parcialmente mitigados.



CLASE 8.ª



002812926

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*



Durante el presente ejercicio la Sociedad no ha registrado reversión del deterioro de las inversiones inmobiliarias (durante el ejercicio anterior la Sociedad registró una reversión del deterioro de 11.961,22 euros).

#### **4.4. Instrumentos financieros.**

##### **1. Activos financieros.**

Los **activos financieros** se reconocen en el balance cuando se lleva a cabo su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general los costes de la operación.

##### **a) Activos financieros a coste amortizado.**

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

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

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

En cuanto a la valoración posterior, los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.



CLASE 8.ª



002812927

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*



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.

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 Entidad procede a revisar detalladamente todos los saldos para determinar si el valor cobrable se ha deteriorado como consecuencia de problemas de cobrabilidad u otras circunstancias.

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. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se podrán utilizar modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro 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.



002812928

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**



*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

**b) 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 13<sup>a</sup> de elaboración de las cuentas anuales.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

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, debiéndose aplicar, en su caso, en relación con las empresas del grupo, el criterio incluido en el apartado 2 de la norma de registro y valoración 21<sup>a</sup> relativa a operaciones entre empresas del grupo, y los criterios para determinar el coste de la combinación establecidos en la norma sobre combinaciones de negocios.

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.



002812929

**CLASE 8.ª**  
Impresión**Urban View Development Spain Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

En cuanto a la 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.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos. Dicho coste se determinará aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación.

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

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

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.



002812930

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**



*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

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.

Cuando la empresa participada tuviere su domicilio fuera del territorio español, el patrimonio neto a tomar en consideración vendrá expresado en las normas contenidas en la presente disposición. No obstante, si mediaran altas tasas de inflación, los valores a considerar serán los resultantes de los estados financieros ajustados en el sentido expuesto en la norma relativa a moneda extranjera.

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.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantendrán tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se produzcan las siguientes circunstancias:

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



002812931

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**



*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

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

## **2. Pasivos financieros.**

Los principales pasivos financieros se registran inicialmente por el efectivo recibido, neto de los costes incurridos en la transacción. En ejercicios posteriores se valorarán de acuerdo con su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo.

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico.

Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

### **a) Pasivos financieros a coste amortizado.**

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

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que 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.



002812932

**CLASE 8.ª**  
SOCIMI

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**



*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

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

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no 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.

En cuanto a la valoración posterior, 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.

#### **4.5. Impuesto sobre beneficios.**

Con fecha 30 de marzo de 2017, y con efectos a partir del ejercicio fiscal 2017 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su anterior Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Las SOCIMIs, sociedades españolas son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, siete años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria, y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades.

En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos I, III, IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.



002812933

CLASE 8.<sup>a</sup>

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**



*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios 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.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento) siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos, es decir, que permanezcan arrendados durante al menos tres años.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen.

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta a una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen.

El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se aplica cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los activos por impuesto diferido se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.



002812934

CLASE 8.<sup>a</sup>

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**



*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

#### **4.6. Arrendamiento y otras operaciones de naturaleza similar.**

##### Cuando la Sociedad es el arrendatario - Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

##### Cuando la Sociedad es la arrendadora - Arrendamiento operativo

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

#### **4.7. Ingresos y gastos.**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

La empresa reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes.

En ese momento, la empresa valora el ingreso por el importe que refleje la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Para aplicar este criterio fundamental de registro contable de ingresos, la empresa sigue 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.



002812935

**CLASE 8.ª**  
Inmuebles

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**



*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

- 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.

Con el fin de contabilizar los ingresos atendiendo al fondo económico de las operaciones, puede ocurrir que los componentes identificables de una misma transacción deban reconocerse aplicando criterios diversos, como una venta de bienes y los servicios anexos; a la inversa, transacciones diferentes pero ligadas entre sí se tratarán contablemente de forma conjunta.

Los créditos por operaciones comerciales se valoran de acuerdo con lo dispuesto en la norma relativa a instrumentos financieros.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espera recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

No obstante, pueden incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.



002812936

CLASE 8.ª  
INMOBILIARIA

Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021



### **Ingresos relacionados con la actividad inmobiliaria.**

La Sociedad registra los ingresos procedentes de la actividad inmobiliaria en el momento que se produce la transferencia de los riesgos y beneficios al comprador que normalmente coincide con el traspaso de la propiedad. Los ingresos procedentes de los alquileres de inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto.

Dichos inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "Inversiones inmobiliarias" en el balance.

### **Ingresos por intereses.**

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que iguala exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero con el importe en libros neto de dicho activo.

## **4.8. Provisiones y contingencias.**

Al tiempo de formular las cuentas anuales, el Consejo de Administración diferencia entre:

- a) **Provisiones.** Pasivos que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales de probable materialización para la Sociedad, cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados.

Dichos saldos se registran por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

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

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que es probable que se tenga que atender la obligación.

Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la normativa contable.



002812937

CLASE 8.<sup>a</sup>  
CONTABILIDAD

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Las provisiones que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las origina y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

#### 4.9. Gastos de personal.

- a) **Indemnizaciones por despido.** De acuerdo con la normativa laboral vigente, existe la obligación de indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada.

No existen razones objetivas que hagan necesarias la contabilización de una provisión por este concepto.

- b) **Planes de pensiones.** La Sociedad no tiene ni gestiona un plan específico de pensiones de jubilación para sus empleados, estando todas las obligaciones al respecto cubiertas por el sistema de la Seguridad Social del Estado.

#### 4.10. Operaciones entre empresas del grupo.

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales, tal y como establece la Norma de registro y valoración 21<sup>a</sup> del Plan General de Contabilidad. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las empresas del grupo y a las partes vinculadas, cuyas definiciones se explicitan en las normas de elaboración de las cuentas anuales del PGC. En este sentido:

- a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.



002812938

**CLASE 8.ª**

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**



*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la Norma 13ª de elaboración de las cuentas anuales.
- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma 15ª de elaboración de las cuentas anuales.

#### **4.11. Valor razonable.**

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

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

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

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

#### **4.12. Estado de flujos de efectivo.**

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



002812939

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**



*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

- Actividades de explotación, son aquellas actividades procedentes de la explotación que corresponden a los ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión, son los pagos que tienen su origen en la adquisición de activos no corrientes y otros activo no incluidos en el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, tales como inmovilizado intangible, material, inversiones inmobiliarias o inversiones financieras, así como los cobros procedentes de su enajenación o de su amortización al vencimiento.
- Actividades de financiación, son aquellas actividades de financiación que comprenden los cobros procedentes de la adquisición por terceros de títulos valores emitidos por la empresa o de recursos concedidos por entidades financieras o terceros, en forma de préstamos u otros instrumentos de financiación, así como los pagos realizados por amortización o devolución de las cantidades aportadas por ellos. Figurarán también como flujos de efectivo por actividades de financiación los pagos a favor de los accionistas en concepto de dividendos.

#### **Nota 5. Gestión del riesgo financiero**

---

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

a) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio viene afectado por la evolución de los cambios de la moneda, en el momento en que se deben realizar operaciones en moneda distinta del euro. Cuando las operaciones son de importes relevantes, el mecanismo que se intenta es el de asegurar las operaciones a realizar.

La Sociedad no opera con moneda extranjera ni en el presente ejercicio ni en el ejercicio anterior por lo que este riesgo queda mitigado.



002812940

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**



*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

b) Riesgo de tipo de interés

El riesgo del tipo de interés puede afectar al cálculo del valor actual de los flujos futuros de efectivo para la determinación del valor razonable, así como a los gastos financieros por la financiación de las operaciones comerciales y de los préstamos y créditos a tipo variable o bien que deban ser renovados. La variabilidad del tipo de interés radica en la coyuntura económica europea, pero también la mundial.

En este sentido, el riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de las deudas con entidades de crédito a tipos variables siendo su referencia el Euribor más un diferencial.

La Sociedad estima que este índice de referencia no sufrirá variaciones significativas por lo que este riesgo no se considera significativo. Una variación del 1% al alza del Euribor representaría un mayor gasto financiero de aproximadamente 100 miles de euros.

c) Riesgo de crédito

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

En cualquier caso, la Sociedad tiene establecido un procedimiento de gestión de cobros en el caso de que se produzca el retraso en el cobro de alguna mensualidad. El procedimiento consiste en varias comunicaciones al inquilino con creciente formalidad. Si el impago persiste se dará comienzo al proceso de desahucio y reclamación de cantidades, con el apoyo de un bufete de abogados especializado.

También se realiza la gestión del riesgo de crédito por parte de la Sociedad para la siguiente agrupación de activos financieros:

- Inversiones de empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Véase Notas 10.1 y 10.2).
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Véase Nota 10.1)

d) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables o la disponibilidad de acceder a financiación.



002812941

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

La Sociedad mantiene siete préstamos hipotecarios y una línea de crédito concedida por el ICO por un importe total de 14.672.478,40 euros a 31 de diciembre de 2021, tesorería al cierre del ejercicio por importe de 407.012,19 euros, y un fondo de maniobra positivo de 229.176,91 euros. De todas formas, la Sociedad posee un volumen importante de activos inmobiliarios libres de cargas y por lo tanto susceptibles de financiación hipotecaria.

e) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se acogió con fecha 30 de marzo de 2017 al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones que se encuentran detalladas en la Nota 1, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento. El consejo de administración realiza una revisión del cumplimiento por parte de la Sociedad de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de asegurar con las ventajas fiscales establecidas en ley de SOCIMI.

f) Riesgo de mercado

Otro de los riesgos a los que está expuesto la Sociedad es el de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de alquiler. Estos riesgos afectarían de forma negativa en la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad. Asimismo, también es un riesgo de mercado las fluctuaciones de precios que impactan sobre el valor razonable de los activos inmobiliarios. Estos riesgos están mitigados dentro de la Sociedad mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de éstos ya sea mediante una política de inversión que permita su reposicionamiento, la selección de clientes afectos y condiciones del arrendamiento, y a través de una política activa de la fluctuación de las inversiones de los precios del mercado inmobiliario.

g) Gestión del riesgo de capital

El objetivo de la Sociedad en relación con la gestión del capital es la salvaguarda de la capacidad del mismo para mantener una rentabilidad sostenible a largo plazo; que la Sociedad tenga capacidad para financiar su crecimiento vía financiación interna o externa, para obtener una rentabilidad adecuada a los accionistas y mantener una estructura óptima de capital que incluya recursos propios, la generación de tesorería propia del negocio en cada ejercicio y en la medida de lo necesario, recursos ajenos con el mínimo coste.

La Sociedad considera el nivel de apalancamiento como indicador para la gestión de capital. A continuación, en siguiente cuadro se muestra el nivel de apalancamiento de la Sociedad:



002812942

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021



	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Deuda financiera	14.696.527,54	15.432.918,70
Efectivo y otros líquidos equivalentes	(407.012,19)	(285.548,15)
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>14.289.515,35</b>	<b>15.147.370,55</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>27.412.394,53</b>	<b>27.039.994,55</b>
<b>Apalancamiento (*)</b>	<b>52,13%</b>	<b>56,02%</b>

(\*) Deuda financiera neta / Patrimonio neto

La Sociedad considera que un nivel de apalancamiento del 52,13% es razonable para el desarrollo adecuado de sus actividades.

## Nota 6. Inmovilizado intangible

La composición y el movimiento habido durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 en el epígrafe del balance y su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

Inmovilizado intangible - 2021					
Descripción	(Euros)				
	Saldos al 31-12-2020	Altas 2021	Saldos al 31-12-2021	Amortización acumulada al 31-12-2021	Valor neto contable al 31-12-2021
• Aplicaciones informáticas	9.887,27	-	9.887,27	(9.100,63)	786,64
(Euros)					
Amortización acumulada	Saldos al 31-12-2020	Dotaciones 2021	Saldos al 31-12-2021		
• Aplicaciones informáticas	6.628,80	2.471,83	9.100,63		



002812943

CLASE 8.<sup>a</sup>**Urban View Development Spain Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021***Inmovilizado intangible - 2020**

Descripción	(Euros)				Valor neto contable al 31-12-2020
	Saldos al 31-12-2019	Altas 2020	Saldos al 31-12-2020	Amortización acumulada al 31-12-2020	
• Aplicaciones informáticas	9.887,27	-	9.887,27	(6.628,80)	3.258,47
(Euros)					
Amortización acumulada	Saldos al 31-12-2019	Dotaciones 2020	Saldos al 31-12-2020		
• Aplicaciones informáticas	4.156,98	2.471,82	6.628,80		

Para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se han producido altas por inmovilizado intangible.

El cargo a resultados del ejercicio 2021 en concepto de dotación a la amortización de inmovilizado intangible ha ascendido a 2.471,83 euros (2.471,82 euros en el ejercicio 2020).

La Sociedad no ha registrado ninguna baja durante los ejercicios 2021 y 2020. Adicionalmente, la Sociedad no dispone de elementos totalmente amortizados y todavía en uso a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

La Sociedad amortiza el inmovilizado intangible siguiendo el método lineal aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. Los porcentajes de amortización aplicados para los ejercicios 2021 y 2020 se detallan a continuación:

	<u>% anual</u>
Aplicaciones informáticas	25

**Nota 7. Inmovilizado material**

La composición y el movimiento habido durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 en el epígrafe del balance y su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:



002812944

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021



## Inmovilizado material - 2021

Descripción	(Euros)					
	Saldos al 31-12-2020	Altas 2021	Bajas 2021	Saldos al 31-12-2021	Amortización acumulada al 31-12-2021	Valor neto contable al 31-12-2021
• Instalaciones técnicas	3.191,49	-	-	3.191,49	(1.259,11)	1.932,38
• Otras instalaciones	7.753,68	-	-	7.753,68	(3.003,95)	4.749,73
• Mobiliario	21.519,65	-	-	21.519,65	(8.062,34)	13.457,31
• Equipos para procesos de información	28.871,16	-	-	28.871,16	(28.558,42)	312,74
• Otro inmovilizado material	2.247,84	-	-	2.247,84	(857,89)	1.389,95
	<b>63.583,82</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>63.583,82</b>	<b>(41.741,71)</b>	<b>21.842,11</b>

Amortización acumulada	(Euros)			
	Saldos al 31-12-2020	Dotaciones 2021	Bajas 2021	Saldos al 31-12-2021
• Instalaciones técnicas	939,96	319,15	-	1.259,11
• Otras instalaciones	2.228,59	775,36	-	3.003,95
• Mobiliario	5.910,38	2.151,96	-	8.062,34
• Equipos para procesos de información	21.340,62	7.217,80	-	28.558,42
• Otro inmovilizado material	633,11	224,78	-	857,89
	<b>31.052,66</b>	<b>10.689,05</b>	<b>-</b>	<b>41.741,71</b>

## Inmovilizado material - 2020

Descripción	(Euros)					
	Saldos al 31-12-2019	Altas 2020	Bajas 2020	Saldos al 31-12-2020	Amortización acumulada al 31-12-2020	Valor neto contable al 31-12-2020
• Instalaciones técnicas	3.191,49	-	-	3.191,49	(939,96)	2.251,53
• Otras instalaciones	7.753,68	-	-	7.753,68	(2.228,59)	5.525,09
• Mobiliario	21.519,65	-	-	21.519,65	(5.910,38)	15.609,27
• Equipos para procesos de información	28.871,16	-	-	28.871,16	(21.340,62)	7.530,54
• Otro inmovilizado material	2.247,84	-	-	2.247,84	(633,11)	1.614,73
	<b>63.583,82</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>63.583,82</b>	<b>(31.052,66)</b>	<b>32.531,16</b>

Amortización acumulada	(Euros)			
	Saldos al 31-12-2019	Dotaciones 2020	Bajas 2020	Saldos al 31-12-2020
• Instalaciones técnicas	620,81	319,15	-	939,96
• Otras instalaciones	1.453,22	775,37	-	2.228,59
• Mobiliario	3.759,41	2.151,97	-	5.910,38
• Equipos para procesos de información	14.122,83	7.217,79	-	21.340,62
• Otro inmovilizado material	408,33	224,78	-	633,11
	<b>20.363,60</b>	<b>10.689,06</b>	<b>-</b>	<b>31.052,66</b>

Para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, no se han producido altas por inmovilizado material.

El cargo a resultados del ejercicio 2021 en concepto de dotación a la amortización de inmovilizado material ha ascendido a 10.689,05 euros (10.689,06 euros en el ejercicio anterior).



002812945

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

La Sociedad no ha registrado ninguna baja durante los ejercicios 2021 ni 2020. Adicionalmente, la Sociedad no dispone de elementos totalmente amortizados y todavía en uso a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. Los porcentajes de amortización aplicados para los ejercicios 2021 y 2020 se detallan a continuación:

	<u>% anual</u>
Instalaciones técnicas y otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	25
Otro inmovilizado material	10

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 no existen bienes afectos a ningún tipo de garantía.

Para estos activos la Sociedad tiene contratada una póliza de seguros.

**Nota 8. Inversiones inmobiliarias**

---

La composición y el movimiento habido durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 en el epígrafe del balance y su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:



002812946

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021



**Inversiones inmobiliarias - 2021**

Descripción	(Euros)								
	Saldos al	Alto	Bajas	Traspaso	Regularización	Saldos al	Debitos	Amortización	Valor neto
	31-12-2020	2021	2021	2021	2021	31-12-2021	30/12/2021	31-12-2021	31-12-2021
• Terrenos y bienes naturales	16.477.923,34	-	(295.374,64)	-	(31.625,46)	16.150.923,24	(72.012,60)	-	16.078.910,64
• Construcciones	11.223.229,55	106.325,04	(182.059,65)	5.181,98	(21.983,75)	11.139.592,82	(19.236,32)	(335.425,31)	10.804.929,29
• Anticipos para transacciones inmobiliarias	112.312,19	-	-	(5.181,98)	-	107.130,21	-	-	107.130,21
	<u>21.813.465,08</u>	<u>106.325,04</u>	<u>(477.434,69)</u>	<u>-</u>	<u>(53.610,69)</u>	<u>21.448.206,37</u>	<u>(91.249,32)</u>	<u>(475.425,31)</u>	<u>20.961.931,74</u>

Amortización acumulada	(Euros)				Saldos al
	Saldos al	Debitos	Bajas	Regularización	
	31-12-2020	2021	2021	2021	31-12-2021
• Construcciones	550.846,74	221.510,87	(16.931,30)	-	755.426,31

Correcciones valorativas por deterioro acumulada	(Euros)			
	Saldos al	Debitos	Reversiones	Saldos al
	31-12-2020	2021	2021	31-12-2021
• Terrenos y bienes naturales	72.012,60	-	-	72.012,60
• Construcciones	19.236,72	-	-	19.236,72
	<u>91.249,32</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>91.249,32</u>

**Inversiones inmobiliarias - 2020**

Descripción	(Euros)								
	Saldos al	Alto	Bajas	Traspaso	Regularización	Saldos al	Debitos	Amortización	Valor neto
	31-12-2019	2020	2020	2020	2020	31-12-2020	31/12/2020	31-12-2020	31-12-2020
• Terrenos y bienes naturales	16.518.005,43	-	(17.363,18)	-	3.982,04	16.477.923,34	(72.012,60)	-	16.405.910,74
• Construcciones	11.071.833,99	37.371,03	(11.888,72)	72.361,64	(6.838,80)	11.223.229,55	(9.236,72)	(536.846,74)	10.687.156,09
• Anticipos para transacciones inmobiliarias	112.312,19	69.293,68	-	(72.361,64)	-	109.243,23	-	-	109.243,23
	<u>21.702.151,61</u>	<u>106.664,71</u>	<u>(29.251,90)</u>	<u>-</u>	<u>(2.856,76)</u>	<u>21.813.465,08</u>	<u>(91.249,32)</u>	<u>(536.846,74)</u>	<u>21.185.369,02</u>

Amortización acumulada	(Euros)				Saldos al
	Saldos al	Debitos	Bajas	Regularización	
	31-12-2019	2020	2020	2020	31-12-2020
• Construcciones	340.809,72	182.694,52	(11.113,60)	(8.724,90)	503.666,74

Correcciones valorativas por deterioro acumulada	(Euros)			
	Saldos al	Debitos	Reversiones	Saldos al
	31-12-2019	2020	2020	31-12-2020
• Terrenos y bienes naturales	72.012,60	22.088,81	(6.310,25)	72.012,60
• Construcciones	19.236,72	15.235,35	(2.448,93)	19.236,72
	<u>91.249,32</u>	<u>37.324,16</u>	<u>(8.759,18)</u>	<u>91.249,32</u>



002812947

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

Las inversiones inmobiliarias recogen 174 apartamentos, 13 parkings y 2 fincas. Las inversiones inmobiliarias han sido adquiridas en Cataluña, en la Comunidad de Madrid, en la Comunidad Valenciana y en las Islas Baleares. El valor total de las altas del ejercicio de inversiones inmobiliarias asciende a 166.255,61 euros (106.869,71 euros durante el ejercicio anterior) y corresponden únicamente a obras de mejoras realizadas en los inmuebles de la compañía. El detalle de las inversiones inmobiliarias especificando la ubicación, el año de adquisición, el coste, así como los ingresos asociados a las mismas, se especifican en el Anexo I.

Las bajas del ejercicio corresponden a la enajenación de 6 apartamentos de la compañía, habiendo generado un beneficio de 453.352,87 registrado en el epígrafe "Resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Las bajas del ejercicio anterior correspondieron a la enajenación de un inmueble de la compañía, generando un beneficio de 58.379,55 euros.

El artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece que el incumplimiento del requisito de permanencia establecido en el apartado 3 del artículo 3 de dicha ley implicará, en el caso de inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen fiscal especial, de acuerdo con el régimen y el tipo generales de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Durante el ejercicio 2021 se han producido enajenaciones de inversiones inmobiliarias, que no cumplían los requisitos de mantenimiento establecidos en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, y cuyo resultado asociado a estas inversiones, por tanto, no se puede acoger al régimen fiscal especial establecido en dicha ley. El resultado generado por estas inversiones sujeto al Impuesto sobre Sociedades asciende a 129.826,29 euros (véase Nota 12.2). El resultado obtenido exento de tributación por cumplir con los requisitos de la SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades asciende a 323.526,58 euros.

El cargo en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 en concepto de dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 221.510,87 euros (182.604,52 euros en el ejercicio anterior).

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha entregado anticipos a proveedores de inmovilizado por importe total de 107.150,31 euros. Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad entregó anticipos a proveedores por importe de 112.332,19 euros. Dichos anticipos fueron entregados para la compra de material de obra para las reformas de diversos inmuebles.

Para el cálculo de la amortización se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos. Actualmente la totalidad de las inversiones inmobiliarias se corresponden a terrenos y construcciones destinados al arrendamiento. La amortización de las construcciones de las inversiones inmobiliarias se realiza linealmente en un período de 50 años.



002812948

**CLASE 8.ª**

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**



*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

Es política de la Sociedad formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias.

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, existen inversiones inmobiliarias que constituyen garantías hipotecarias de préstamos formalizados sobre la mismas (véase Nota 10.3).

Ni a 31 de diciembre de 2021 ni del ejercicio anterior existían compromisos de compra.

Durante los ejercicios 2021 y 2020, la Sociedad ha encargado a un experto independiente (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.), la valoración de la totalidad de los inmuebles que componen el epígrafe "Inversiones inmobiliarias". La Sociedad evalúa al cierre de cada ejercicio el valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

De la valoración realizada por un experto independiente y cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2021 asciende a 20.494.443,43 euros, la tasación de estos asciende a 32.651.001,13 euros, lo que supone una plusvalía de 12.156.557,70 euros. Los activos que fueron valorados a cierre del ejercicio 2020 por el mismo experto independiente, su valor neto contable ascendía a 21.059.066,83 euros, y la tasación de estos ascendía a 33.813.663,33 euros, lo que suponía una plusvalía 12.754.596,50 euros.

Durante el presente ejercicio la Sociedad no ha registrado deterioro de valor de sus inversiones inmobiliarias ni reversión sobre las mismas.

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha firmado contratos de compraventa con pacto de arras penitenciales. El importe recibido por las arras penitenciales asciende a 58.690,96 euros y se encuentran registrados en la partida "Anticipo de clientes" en el epígrafe "Acreedores comerciales" del balance adjunto. Las escrituras de compraventa se formalizarán durante el primer trimestre del ejercicio 2022. El valor neto contable a 31 de diciembre de 2021 de estos inmuebles asciende a 353.306,34 euros.

Ni a 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad tiene activos totalmente amortizados y en uso.

La Sociedad determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los activos inmobiliarios. Las valoraciones se determinan tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.



002812949

**CLASE 8.ª**

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**



*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 se calcula en función de valoraciones realizadas por (Gesvalt sociedad de tasación, S.A.), valoradores independientes no vinculados a la Sociedad, y asciende a 32.651.001,13 euros. El método utilizado por el experto independiente para la valoración de los inmuebles se ha realizado de acuerdo con el Red Book “Valoración RICS – Estándares Profesionales” 10ª Edición, publicado en julio de 2017, método de descuento de flujos de efectivo.

Se ha llevado a cabo un análisis de descuento de flujos de caja para cada unidad a valorar, teniendo en cuenta si están arrendados o no, así como el plazo de comercialización previsto para cada una de ellas. A partir de estos parámetros se establece el horizonte de inversión de cada descuento de flujos de caja individual.

Para el caso particular de las unidades con contrato de renta antigua, se ha realizado la siguiente hipótesis, para el plazo de arrendamiento efectivo se ha calculado a partir de la antigüedad de los contratos firmados entre 1905 y 1975, motivo por el cual, se ha asignado un periodo de comercialización remanente de 25 años. La estrategia a seguir en la valoración de aquellas unidades que se encuentran ocupadas en precario se ha estimado como hipótesis de plazo de proceso de desahucio un año y unos costes asociados al mismo de aproximadamente dos mil euros por unidad.

En cuanto a los incrementos de renta, se ha optado por tener en cuenta el IPC de manera implícita en la tasa de descuento, por lo que tanto los ingresos como los gastos previstos se han considerado en moneda constante y una tasa de descuento deflactadas.

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

Para determinar la tasa de descuento de cada unidad, se han clasificado en grupos homogéneos, acorde con el perfil de riesgo estimado. La tasa interna de retorno para el descuento de flujos de efectivo obtenidos se encuentra entre el 3,5% y el 7,5%.

La metodología utilizada para determinar el valor terminal para cada unidad ha sido el método flujos de caja, obteniendo el precio de venta actual.

Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.



002812950

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021***Nota 9. Arrendamientos****Arrendamientos operativos (como arrendadora).**

La Sociedad, como arrendadora, tiene arrendados inmuebles registrados como inversiones inmobiliarias. Estos arrendamientos han generado ingresos en el ejercicio 2021 a favor de la Sociedad por importe de 1.317.458,66 euros (1.385.207,96 euros en el ejercicio 2020).

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, la Sociedad tenía contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles cuotas de arrendamiento no cancelables exigibles con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente por un total de:

	(Euros)	
	31/12/2021	31/12/2020
Hasta un año	640.061,10	576.978,18
Entre uno y cinco años	1.300.040,84	1.733.874,60
Más de cinco años	8.169,37	227.368,33
	<u>1.948.271,31</u>	<u>2.538.221,12</u>

Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendador. Durante el ejercicio 2021, dichos gastos han ascendido a 204.924,22 euros y se encuentran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (182.813,50 euros en el ejercicio anterior).

**Arrendamientos operativos (como arrendataria).**

La Sociedad, como arrendataria, tiene arrendado dos inmuebles y un vehículo a terceros en régimen de arrendamiento operativo, que pueden ser cancelados antes de la finalización del contrato.

Al cierre del ejercicio 2021 las cuotas devengadas han ascendido a 35.809,39 euros (27.119,56 euros al cierre del ejercicio 2020), y se encuentra registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 13).



002812951

CLASE 8.<sup>a</sup>**Urban View Development Spain Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021***Nota 10. Instrumentos financieros****10.1. Activos financieros.**

La empresa reconoce como activos financieros cualquier tipo de activo que sea un instrumento de patrimonio de otra empresa o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos y pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

Los activos financieros se han clasificado según su naturaleza y según la función que cumplen en la Sociedad. El valor en libros de cada una de las categorías al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Descripción	Activos financieros - 31.12.2021			
	Instrumentos financieros a largo plazo		(Euros) Instrumentos financieros a corto plazo	
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, Derivados y Otros	Créditos, Derivados y Otros	Total
<b>Activos financieros a coste amortizado</b>				
- Créditos con empresas del grupo	-	21.870.206,49	-	21.870.206,49
- Fianzas y depósitos	-	362.658,08	137,22	362.795,30
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	954.350,94	954.350,94
- Anticipos de remuneraciones	-	-	9.898,33	9.898,33
	-	<b>22.232.864,57</b>	<b>964.386,49</b>	<b>23.197.251,06</b>
<b>Activos financieros a coste:</b>				
- Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	5.002,00	-	-	5.002,00
	<b>5.002,00</b>	-	-	<b>5.002,00</b>
	<b>5.002,00</b>	<b>22.232.864,57</b>	<b>964.386,49</b>	<b>23.202.253,06</b>



002812952

CLASE 8.ª  
INSTRUMENTOS

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Descripción	(Euros)		Total
	Instrumentos financieros a largo plazo	Instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos, Derivados y Otros	Créditos, Derivados y Otros	
Activos financieros a coste amortizado			
- Créditos con empresas del grupo	21.859.492,32	-	21.859.492,32
- Fianzas y depósitos	301.810,88	137,22	301.948,10
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	824.799,60	824.799,60
- Anticipos de remuneraciones	-	22.050,45	22.050,45
- Cuenta corriente con otras partes vinculadas (Nota 15)	-	3.411,32	3.411,32
	<b>22.161.303,20</b>	<b>850.398,59</b>	<b>23.011.701,79</b>

El saldo que figura registrado en la partida “fianzas y depósitos” a largo plazo corresponde principalmente a las fianzas que han sido depositadas en el Institut Català del Sol (Incàsol), en la “Entitat valenciana d'habitatge i sòl” (EVHA) y en el “Instituto de la Vivienda de Madrid” (IVIMA) por importe de 210.699,26 euros (149.852,06 euros en el ejercicio anterior) y por último a la fianza entregada a un tercero por el alquiler de sus oficinas por importe de 1.400,00 euros. Asimismo, la Sociedad tiene registrado un depósito de 150.000,00 euros con su proveedor de liquidez del BME Growth de acuerdo con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018.

Los créditos a empresas del grupo a largo corresponden al importe concedido a las sociedades del Grupo detalladas en la Nota 15 por un importe total de 21.870.206,49 euros (21.859.492,32 euros en el ejercicio 2020). Todos estos créditos se han otorgado para impulsar el desarrollo de la actividad de estas sociedades participadas. Los contratos de crédito formalizados entre las partes establecen un interés anual del 2,5%. Durante el ejercicio 2021, estos créditos han devengado un interés total de 541.992,95 euros (540.294,79 euros en el ejercicio anterior) (véase Nota 15).

Dentro del epígrafe “Activos financieros a coste amortizado”, al 31 de diciembre de 2021 se encuentran registrados 839.781,65 euros correspondientes a saldos comerciales con empresas del grupo (741.824,65 euros en el ejercicio anterior) (véase Nota 15).

**Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.** Al 31 de diciembre de 2021 el importe de 407.012,19 euros incluido en este epígrafe corresponde íntegramente a tesorería, y son de libre disposición (285.548,15 euros al 31 de diciembre de 2020). Los importes en libros del efectivo y equivalentes de la Sociedad están denominados en euros.



002812953

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

**10.2. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo.** La información relevante, no auditada, relativa a las diferentes sociedades participadas al cierre del ejercicio 2021 se desglosa a continuación:

## Participaciones en empresas del grupo

Sociedad/ Domicilio social	Fecha Constitución	Participación	(Euros)						
			Valor añejo	Capital social	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Resultado de ejercicio	Resultado del ejercicio	Patrimonio Neto	Plusvalías (*)
Galgrace Edificios S.L.U. (**) España	29-05-2018	100%	3.000,00	3.000,00	(205.852,00)	97.325,09	21.197,73	(182.264,31)	2.294.013,51
Ladywell Multifamiliares S.L.U. (**) España	20-05-2018	100%	3.000,00	3.000,00	(146.605,91)	906,96,77	(61.845,26)	(143.343,19)	2.657.507,39
Máximas Negocios S.L.U. (**) España	25-05-2018	100%	3.000,00	3.000,00	(87.808,39)	70.936,85	(20.290,83)	(201.285,99)	2.287.010,81
Pitark Inco S.L.U. (**) España	14-01-2018	100%	3.000,00	3.000,00	(144.858,05)	38.969,95	26.513,44	(115.346,24)	2.173.829,21
Infatalluciones Cluze S.L.U. (**) España	18-05-2018	100%	3.000,00	3.000,00	(163.336,71)	71.788,69	26.710,77	(69.425,94)	1.269.600,43
Sungles Carrera S.L.U. (**) España	18-03-2018	100%	3.000,00	3.000,00	(623.655,55)	35.830,77	(15.107,49)	(771.927,42)	4.422.783,52
Urban View Real Estate S.L.U. (**) España	04-19-2018	100%	3.000,00	3.000,00	(110.812,51)	26.775,63	7.371,21	(100.665,12)	302.713,81
<b>Total</b>			<b>21.000,00</b>	<b>21.000,00</b>	<b>(4.321.310,37)</b>	<b>492.311,72</b>	<b>(96.411,81)</b>	<b>(1.536.714,08)</b>	<b>13.944.796,61</b>

(\*) Plusvalías sin considerar impuestos

(\*\*) Datos obtenidos de las cuentas anuales no sometidas a auditoría obligatoria

Las sociedades participadas tienen un Patrimonio neto negativo y como se puede observar en el cuadro anterior, tienen plusvalías tácitas derivadas de la diferencia entre el valor neto contable de los inmuebles y el valor de mercado de éstos, por lo cual no se ha considerado necesario efectuar ninguna dotación por deterioro de estas participaciones ni de los préstamos otorgados a estas sociedades (Véase Nota 15). En el momento de realización de la venta de los inmuebles el beneficio obtenido incrementaría el Patrimonio neto de las sociedades. El valor de mercado de los inmuebles se ha obtenido mediante la valoración de la totalidad de los inmuebles por un experto independiente (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.) a 31 de diciembre de 2021. El método de valoración de los activos inmobiliarios se encuentra detallado en la Nota 8.

La actividad principal de todas las empresas participadas es la compraventa, intermediación, arrendamiento, administración, explotación en cualquier forma de fincas rústicas y urbanas y la realización de toda clase de obras y construcciones.



002812954

CLASE 8.ª  
INSTRUMENTOS FINANCIEROS**Urban View Development Spain Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

Los resultados de las Sociedades descritas en el cuadro anterior corresponden en su totalidad a operaciones continuadas.

### 10.3. Pasivos financieros.

La Sociedad reconoce como pasivos financieros cualquier pasivo que sea un instrumento de patrimonio de otra empresa o suponga una obligación contractual a devolver efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Los pasivos financieros se han clasificado según su naturaleza y según la función que cumplen en la Sociedad. El valor en libros de cada una de las categorías al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 se detalla a continuación:

Pasivos financieros - 31.12.2021					
Descripción	(Euros)				
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total
	Deudas con entidades de crédito	Créditos, Derivados y Otros	Deudas con entidades de crédito	Créditos, Derivados y Otros	
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	13.833.159,82	1.866.711,62	863.367,72	210.026,13	16.773.265,29

Pasivos financieros - 31.12.2020					
Descripción	(Euros)				
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Deudas con entidades de crédito	Créditos, Derivados y Otros	
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	14.875.266,04	1.742.932,89	557.652,66	282.726,10	17.458.577,69

La deuda con entidades de crédito a largo plazo corresponde a siete préstamos hipotecarios y a una póliza de crédito concedida por el ICO.

Los préstamos hipotecarios están garantizados por ciertos inmuebles de la Sociedad, así como por algún inmueble propiedad de las filiales. Los inmuebles de la Sociedad y de las filiales que se encuentran garantizando los préstamos hipotecarios se encuentran detallados en el siguiente cuadro:



002812955

CLASE 8ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Préstamos hipotecarios							
Entidad Financiera	Fecha inicial	Fecha Vencimiento	Capital inicial	Largo Plazo	Corto Plazo	Intereses	Garantía hipotecaria
- CaixaBank	24/02/2017	01/09/2035	1.030.000,00	990.032,97	65.021,58	18.020,71	Vivienda: C/ Bati n.º 16
- CaixaBank	02/08/2018	01/09/2036	1.433.083,62	1.275.556,30	81.347,93	25.230,71	Piso 3, puerta 3, casa nueva, 41 C/ San Agustín, de Santa Coloma de Gramenet Piso 4, puerta 2, n.º 13 C/ Counsel Suredem de El Prat de Llobregat Piso 2, puerta 1, n.º 23 C/ Cultura de Santa Coloma de Gramenet Primeros planta, Puerta 2, C/ Paraguay n.º 33 y 35, Barcelona Piso 1, Puerta 2, n.º 8 y 10, C/ Anselmo Clavié, de l'Hospitalet de Llobregat Planta alta, n.º 125 y 127, C/ Mas de l'Hospitalet de Llobregat Puerta 1, Puerta 2, n.º 4 de la calle Joan Marot de Cervà Piso 2, Puerta 2, C/ Calderer de la Barca, n.º 121, Barcelona Piso 2, Puerta 2, Badalona, C/ San Jure de la Cruz, n.º 144 Piso 4, Puerta 2, n.º 25 C/ Mira de l'Hospitalet de Llobregat Puerta 2, Planta 1, n.º 122 Avenida Severo Ochoa, l'Hospitalet de Llobregat Puerta 1, Puerta 3, escalera n.º 21 C/ Claufarins, Baugà 10, Barcelona.
- CaixaBank	13/03/2018	01/04/2036	873.000,00	786.910,04	51.949,92	15.103,64	Immoble calle Empordà 34, Barcelona
- CaixaBank	05/03/2018	06/04/2036	2.245.000,00	1.865.857,97	123.206,48	36.406,71	Piso 4, Puerta 4, Barcelona, Plaça Mossèn Cliper n.º 20 Puerta 4, Planta 1, C/ Sant Josep Oriol, n.º 17, Barcelona Piso 4, Puerta 2, C/ Provençes, n.º 9, de Barcelona Puerta 2, Planta 2, C/ San Paciano n.º 2, Barcelona Piso 1, Puerta 2, C/ San Bertran n.º 10, Barcelona Piso 1, Puerta 2, C/ San Pau n.º 111, Barcelona Piso 4, Puerta 2, C/ Ginebra 39, Barcelona Piso 2, Puerta 3A, C/ Hostal n.º 25 Barcelona Puerta 2, Puerta 1, C/ Pla de Ferreries, n.º 6, Barcelona Piso 4, Puerta 2, C/ Rosal, n.º 73, Barcelona Piso 6, Puerta 3, Avenida de la Meridiana, n.º 223, Barcelona Atico, Puerta 1, Avda del Transmè Global, l'Hospitalet de Llobregat, 57 Piso 2, Puerta 5, C/ Rafael Campañer, n.º 149, de l'Hospitalet de Llobregat Piso 1, planta entrada, n.º 219, escalera B, C/ Caldes, Sabadell Puerta 3, Puerta 2, C/ Calonsó Domè, n.º 174, Sabadell Piso 1, Puerta 1, A, C/ Joanot Martorell n.º 30, Sabadell
- CaixaBank	26/10/2018	01/11/2036	2.238.608,13	2.104.870,68	105.949,97	38.825,64	Piso 2, Puerta D, C/ Amor Hermoso, n.º 91, Madrid Piso 1, Puerta 4, C/ Adrián, n.º 8, Cornellà de Llobregat Piso 1, Puerta G, Av/Colado del Arroyo, n.º 41, Torrejón de Ardoz Piso 3, Puerta L, C/ Magi Colat, n.º 11, Sabadell Piso 1, Puerta 2, C/ Vila y Farnales, n.º 63, Santa Coloma de Gramenet Piso 3, Puerta 3, C/ Diego de León, n.º 9, San Sebastián de los Reyes Piso 3, Puerta 2, Av/Clavié, n.º 54, Viladecans Piso 1, Puerta A, C/ Calderilla, n.º 4, Puja Puerta: C/ Marcey, n.º 96 bis, l'Hospitalet de Llobregat Piso 1, C/ Monte Peruloso, n.º 139, Madrid Piso 3, Puerta 4, D/ Alberto Palacios, n.º 86, Madrid Piso 3, Puerta 4, D/ Alberto Palacios, n.º 86, Madrid (Simplex Cartera S.L.U.) Parcela 8.15, C/ Urquiza, n.º 23, Arganda del Rey (Simplex Cartera S.L.U.)
CaixaBank	12/04/2019	01/05/2039	4.291.728,00	3.966.020,20	206.753,00	74.583,87	Piso 2, Puerta 1, C/ Albará 1721, Barcelona Piso 1, Puerta 6, Pasadizo Doctor Ayo 10, Barcelona Escalera C, Piso 4, Puerta Dcha, C/ Bencomat 111, Madrid Piso Bajo, Puerta 1, C/ Jota 6, Madrid Piso 2, Puerta 1, C/ Embajadores 210, Madrid Piso 1, Puerta 3, Avenida Tarta anura 44, Barcelona Escalera 6, Piso 2, Puerta 3, C/ Man. Dos Montañas 05, Barcelona Piso 5, Puerta A, C/ Alfonso de Zamora 12, Madrid Piso 2, Puerta Dcha., C/ Alcalá de Guadaíra 16, Madrid Piso 2, Puerta 4, C/ Jose Brullaire 49, Valencia Piso 1, Puerta 2, C/ Progreso 241, Valencia Piso 2, Puerta 2, C/ Progreso 241, Valencia Piso Bajo, 18, C/ Ginebra 45 Piso 1, Puerta Dcha., C/ Francisco Laguna 4, Madrid Escalera 2, Piso 5, Puerta 1, C/ Vital Aza 96, Madrid Escalera 1, Piso 2, Puerta 3, C/ Granada 6, Valencia Piso 5, Puerta 4, C/ Marcelo Usón 170, Madrid Escalera 1, Piso 1, Puerta 2, C/ General Páez 70, Barcelona (Godgrace Rehabilitaciones, S.L.) Escalera 1, Piso PB, Puerta 1, C/ Josep Cugat 11, Barcelona (Godgrace Rehabilitaciones, S.L.) Piso 1, Puerta 2, C/ Sant Joan Oriol 36, Barcelona (Godgrace Rehabilitaciones, S.L.) Escalera A, Piso 4, Puerta 4, C/ Hna Segre 18, Girona (Godgrace Rehabilitaciones, S.L.) Escalera 1, Piso 1, Puerta B, C/ Felipe II 2, Madrid (Mibmar Negocios S.L.U.) Piso 2, Puerta 0, C/ Marcelo Usón 142, Madrid (Simplex Cartera S.L.U.) Piso 3, Puerta B, Avenida de la Herrería 5, Madrid (Simplex Cartera S.L.U.) Escalera 1, Piso 1, Puerta A, C/ Guabairo 13, Madrid (Simplex Cartera S.L.U.) Escalera 8, Piso 1, Puerta D, C/ Via Ayrón 8, Tarragona (Simplex Cartera S.L.U.) Piso 3, Puerta C, C/ Hipòcrita Masera 26, Madrid (Simplex Cartera S.L.U.) Escalera A, Piso 3, Puerta 1, C/ Tarragona de 28, Tarragona (Simplex Cartera S.L.U.) Escalera 4, Piso 1, Puerta 1, C/ Juan de Cejeda 3, Miraflores (Pinar Invest S.L.U.) Escalera 1, Piso ENT, Puerta 2, Avenida Manuel Girona 72, (Castelldefels Pinar Invest S.L.U.) Piso 2, Puerta 11, C/ Fernando Bertrán 1, Getafe (Godgrace Rehabilitaciones, S.L.) Escalera A, Piso 2, Puerta B, C/ Zaragoza 9, Madrid (Godgrace Rehabilitaciones, S.L.) Escalera 1, Piso 1, Puerta B, Travesía Marcomat 12, Madrid (Godgrace Rehabilitaciones, S.L.) Escalera 5, Piso 5, Puerta C, Avenida Comandante Alib 56, Madrid (Mibmar Negocios S.L.U.) Piso 2, Puerta B, C/ Dos de Mayo 30, Alcorcón (Mibmar Negocios S.L.U.) Piso 2, Puerta A, C/ Iñaki Murgueta 8, Madrid (Mibmar Negocios S.L.U.) Escalera 1, Piso 1, Puerta B, C/ Cervantes 3, Mostoles (Mibmar Negocios S.L.U.) Escalera A, Piso 2, Puerta 1, Conquesta Nova 108, Tarragona (Simplex Cartera S.L.U.) Piso 2, Puerta 101, Plaça Font 39, Tarragona (Simplex Cartera S.L.U.) Escalera 1, Piso 5, Puerta 15, C/ Finesit 29, Valencia (Ladyswort Multiservicios S.L.U.) Escalera C, Piso 10, Puerta C, C/ Hilados 10, Madrid (Ladyswort Multiservicios S.L.U.) Piso 2, Puerta A, C/ Nicolás Sánchez 22, Madrid (Ladyswort Multiservicios S.L.U.) Piso 4, Puerta E, C/ Arroyo Bueno 43, Madrid (Ladyswort Multiservicios S.L.U.) Piso 2, Puerta B-G, C/ Olvido 1, Parla (Ladyswort Multiservicios S.L.U.)



002812956

CLASE 8ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Cédula	1008/2019	0109/2019	5.286.090,95	2.735.569,76	139.415,64	23.142,83	
							Piso 2, Puerta 3, C/ Crdoles De La Barca 125 Escalera H, Piso 1, Puerta 3, C/ Uta 24 B Piso 3, Puerta 2, C/ Dorlar 30 Escalera 4, Piso 6, Puerta 4, C/ Mize De Uta Del Post 279 Piso 2, Puerta 1, C/ Mari I Bini 43 Piso 1, Puerta 2, C/ Galicia 70 Piso 10, Puerta 4, C/ Fontanella 56 Piso 2, Puerta 1, C/ Don Claro 46 Piso 10, Puerta 3, C/ Aceña de Muz 17 32 Piso 4, Puerta 10, C/ Iberica 71 Piso 2, Puerta 4, C/ Compañía e Granada 3 Piso 2, Puerta 1, C/ Otero De Roca 34 Escalera C, Piso 4, Puerta 5, C/ Jose Mangall 9 (Simplex Casera S.L.U.) Escalera 1, Piso 1, Puerta 1, C/ Incañal De La 57 (Bank Invest S.L.U.) Piso 6, Puerta 1, C/ Plaza Fantasy 6 (Simplex Casera S.L.U.) Escalera 1, Piso 4, Puerta 1, C/ Mado De Dos Del Carner 117 (Malvarar Negocios S.L.U.) Escalera 1, Piso 2, Puerta 2, C/ Bites Guardia 16 (Malvarar Negocios S.L.U.) Escalera C, Piso 3, Puerta 4, C/ Doctor Iturrigaray 7 (Golgazco Rehabilitaciones, S.L.) Piso 10, Puerta 1, C/ Alexander Bell 19 16 (Golgazco Rehabilitaciones, S.L.) Piso 1, Puerta 2, C/ Segovia 10, Barcelona (Golgazco Rehabilitaciones, S.L.) Piso 1, Puerta 2, C/ Bire 38 (Malvarar Negocios S.L.U.) Escalera 1, Piso 1, Puerta 2, C/ Pire Guri 45 (Malvarar Negocios S.L.U.) Piso 0, Puerta 1, C/ Revelado De Bala 45 (Simplex Casera S.L.U.) Piso Bajo, Puerta B, C/ Szatil 13 (Simplex Casera S.L.U.) Piso 6, Puerta 11, C/ Amigo 11 (Ladywort Multiservicio S.L.U.) Escalera 1, Piso 2, Puerta 10, C/ Cardeña 10 (Malvarar Negocios S.L.U.) Piso 4, Puerta A, C/ Lander 11 (Malvarar Negocios S.L.U.) Piso 3, Puerta C, C/ Morat: Calabro 7 (Ladywort Multiservicio S.L.U.) Escalera 1, Piso 2, Puerta B, C/ Gascosa 24 (Simplex Casera S.L.U.)
			<u>15.453.474,78</u>	<u>13.663.756,78</u>	<u>713.472,52</u>	<u>201.245,45</u>	

Los mencionados préstamos hipotecarios comparten las mismas características, tienen un interés nominal anual del 1,75% durante el primer ejercicio y, posteriormente, hasta la fecha de su vencimiento devengan un tipo de interés variable determinado por el Euribor más un diferencial de 1,750 puntos. La totalidad de los préstamos hipotecarios tienen una carencia de 3 años, a excepción del préstamo firmado el 12 de abril de 2019 que tiene una carencia de 2 años, y el préstamo firmado el 19 de agosto de 2019 que no tiene establecido ningún periodo de carencia.

Adicionalmente la Sociedad, tiene concedido por el ICO, en fecha 30 de abril de 2020, una póliza de crédito por un importe máximo de 300 miles de euros. El vencimiento de la misma es el 23 de mayo de 2025 y devenga un tipo de interés del 1%. Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha dispuesto la cantidad de 235.584,18 euros.

Los vencimientos a largo plazo de todos los préstamos hipotecarios y de la póliza de crédito son los siguientes:

Año	(Euros)
	31-12-2021
2023	854.256,61
2024	869.460,68
2025	849.952,28
2026	829.690,26
2027 y siguientes	10.429.799,99
	<u>13.833.159,82</u>



002812957

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

Dentro de la partida “Créditos, Derivados y Otros” a largo plazo encontramos préstamos otorgados por varios socios y empresas vinculadas por importe total de 1.628.199,46 euros (mismo importe que en el ejercicio anterior) (véase Nota 15). El resto del saldo, por importe de 238.512,16 euros corresponde a fianzas, opciones de compra y depósitos recibidos de arrendatarios e inquilinos (114.733,43 euros a cierre del ejercicio anterior).

El detalle de deudas con entidades de crédito a corto plazo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	(Euros)	
	31-12-2021	31-12-2020
Préstamos con entidades de crédito	839.318,66	536.623,85
Crédito dispuesto por tarjetas de crédito	24.049,06	21.028,81
	<u>863.367,72</u>	<u>557.652,66</u>

La Sociedad al 31 de diciembre de 2021 mantenía varios avales prestados a sociedades del Grupo por un importe total de 2.645 miles de euros en garantía de dos préstamos hipotecarios con entidades financieras.

En “Derivados y Otros” a corto plazo se encuentran registradas las partidas pendientes de pago que se detallan a continuación:

	(Euros)	
	31-12-2021	31-12-2020
Proveedores	29.739,93	8.451,33
Acreedores varios	66.994,62	201.625,37
Cuenta corriente con otras partes vinculadas (Nota 15)	14.588,68	18.000,00
Remuneraciones pendientes de pago	-	(17.605,11)
Anticipo de clientes	58.690,96	52.675,11
Otros pasivos financieros	40.011,94	19.579,40
	<u>210.026,13</u>	<u>282.726,10</u>

## **Nota 11. Fondos propios**

### **Capital suscrito**

Con fecha 8 de marzo de 2017, la Sociedad se constituyó con un capital social de 60.000,00 euros compuesto por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.



002812958

**CLASE 8.<sup>a</sup>****Urban View Development Spain Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

Con fecha 22 de enero de 2018, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital por importe de 4.970.788,96 euros mediante la emisión de 4.970.788 nuevas acciones nominativas, de igual valor nominal que las ya existentes, íntegramente suscritas y totalmente desembolsado su valor nominal mediante aportación dineraria. Dicha ampliación fue suscrita por la sociedad vinculada Urban View Socimi, L.P. mediante el préstamo que tenía otorgado a la Sociedad.

Con fecha 16 de noviembre de 2018, la Sociedad aprobó mediante Junta General de Accionistas llevar a cabo un aumento del capital social en la cantidad de 278.510,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 278.510 nuevas acciones nominativas, de un euro de valor nominal cada una de ellas y de igual clase a las existentes, acumulables e indivisibles. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión ascendente, en su globalidad, a 1.721.490 euros, a razón de 6,18 euros de prima por cada nueva acción emitida. El aumento de capital se realiza mediante la compensación de créditos de socios que a la fecha de la operación eran líquidos, estaban vencidos y eran exigibles.

A 31 de diciembre de 2021 el capital suscrito está fijado en la suma de 5.309.298,96 euros, representado por 5.309.298,96 acciones nominativas de la misma clase y serie.

A 31 de diciembre de 2021, cuenta con 22 accionistas, que poseen el 100% de las acciones de la Sociedad.

### **Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, 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 suscrito.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda el 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas siempre que no existan otras reservas disponible 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 el 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

El importe de 9.182,89 euros de la reserva legal al 31 de diciembre de 2021 representa el 0,176% del capital suscrito desembolsado de la Sociedad, por lo que la reserva legal no se encuentra totalmente dotada.



CLASE 8.<sup>a</sup>



002812959

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*



### **Otras aportaciones de Socios**

Con fecha 22 de enero de 2018 las partes acordaron resolver el contrato de préstamo que tenía concedido la sociedad Urban View Socimi L.P. a la Sociedad por importe de 17.290.828,24 euros y convertirlo en una aportación de los accionistas de la Sociedad registrándose en la partida “Otras aportaciones de Socios”. Posteriormente, Urban View Socimi LP ha ido realizando sucesivas aportaciones de socios que unido a la aportación anterior ascendieron a 24.407.455,52 euros.

Con fecha 30 de agosto de 2018 en la Junta General Extraordinaria de la Sociedad, los accionistas acordaron que la parte proporcional de la aportación de socios del socio minoritario, Eitan Peretz titular del 1,19% del capital suscrito en el momento podría realizarse de forma aplazada y como máximo antes del 31 de diciembre de 2018. Este accionista realizó el desembolso por importe de 270.470,00 euros con fecha 4 de diciembre de 2018.

Con fecha 16 de noviembre de 2018, la Sociedad aprobó mediante Junta General de Accionistas llevar a cabo un aumento del capital en la cantidad de 278.510,00 euros con una prima de emisión ascendente a 1.721.490,00 euros. Como consecuencia del aumento del capital, la cuenta de “Otras aportaciones de Socios” disminuyó en 2 millones de euros.

En ambos ejercicios 2021 y 2020, el saldo que figura en el Patrimonio neto de la Sociedad correspondiente a “Otras aportaciones de socios” asciende a 22.677.925,52 euros.

### **Acciones en patrimonio propias**

La Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad acordó con fecha 13 de noviembre de 2018 autorizar la adquisición de acciones propias. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las acciones propias de la Sociedad representan el 0,39% del capital y totalizan 20.889 acciones con un precio promedio de adquisición de 7,18 euros por acción, por un importe total de 150.005,39 euros.

## **Nota 12. Administraciones Públicas y Situación fiscal**

---

### **12.1. Detalle de saldos con las Administraciones Públicas corrientes.**

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad mantenía los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:



002812960

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	(Euros)			
	31-12-2021		31-12-2020	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Hacienda Pública, Impuesto de Sociedades	-	32.456,57	-	-
Hacienda Pública, deudora/acreedora por IVA	-	5.558,97	-	2.049,20
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	-	13.705,32	-	17.256,30
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	14.648,62	-	16.701,02
Hacienda Pública por otros conceptos	<u>15.083,52</u>	<u>12.941,96</u>	<u>11.131,41</u>	<u>1.991,24</u>
	<u>15.083,52</u>	<u>79.311,44</u>	<u>11.131,41</u>	<u>37.997,76</u>

## 12.2. Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal.

La conciliación entre ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre sociedades para el ejercicio 2021 fue la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos a patrimonio			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			372.399,98			-	372.399,98
Resultado del ejercicio sujeto al régimen especial establecido de SOCIMIS (Ley 11/2009)	-	-	275.030,26				275.030,26
Resultado gravado al tipo general	-	-	129.826,29				129.826,29
Impuesto sobre sociedades	32.456,57	-	32.456,57	-	-	-	32.456,57
Diferencias permanentes:	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:	-	-	-	-	-	-	-
Compensación bases imponibles negativas	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			404.856,55			-	404.856,55

La conciliación entre ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre sociedades para el ejercicio 2020 fue la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos a patrimonio			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			91.828,85			-	91.828,85
Resultado del ejercicio sujeto al régimen especial establecido de SOCIMIS (Ley 11/2009)		91.828,85	(91.828,85)				
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes:	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:	-	-	-	-	-	-	-
Compensación bases imponibles negativas	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			-			-	91.828,85

Dado que la Sociedad está acogida al régimen SOCIMI (tipo impositivo del 0%), no se ha recogido ni activos ni pasivos por impuesto diferido.



002812961

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

Las bases imponibles negativas a 31 de diciembre de 2021 y 2020 ascienden a 2.610.543,39 euros, y corresponden de la siguiente forma:

<u>Año</u>	<u>Base imponible negativa</u>	<u>Pendiente de compensar</u>
2017	568.667,64	476.838,79
2018	798.363,05	798.363,05
2019	1.243.512,70	1.243.512,70
	<u>2.610.543,39</u>	<u>2.518.714,54</u>

### **12.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras.**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables desde su constitución.

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



002812962

CLASE 8.ª

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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

Descripción	31 de diciembre de 2021
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en dicha ley: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen de tipo general</li> <li>- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%</li> </ul>	(568.668,64) euros del resultado del ejercicio 2017. (798.363,05) euros del resultado del ejercicio 2018. (1.243.512,70) euros del resultado del ejercicio 2019. 91.828,85 euros del resultado del ejercicio 2020.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen de tipo general</li> <li>- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%</li> </ul>	La Sociedad no ha distribuido dividendos al no haber cumplido con las obligaciones mercantiles correspondientes a la compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen de tipo general</li> <li>- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	La Sociedad no ha distribuido dividendos al no haber cumplido con las obligaciones mercantiles correspondientes a la compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	La Sociedad no ha distribuido dividendos al no haber cumplido con las obligaciones mercantiles correspondientes a la compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a éste régimen especial	(Véase detalle en la Anexo I)
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	(Véase detalle en la Nota 10.2)
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	(Véase detalle en la Nota 8)
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas	9.182,89 euros de reserva legal procedentes del resultado positivo obtenido en el ejercicio 2020.



002812963

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021***Nota 13. Ingresos y gastos**Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2021, que asciende a 1.317.458,66 euros, corresponde íntegramente a ingresos derivados del arrendamiento de inmuebles en territorio nacional (1.385.207,96 euros durante el ejercicio anterior) (véase Nota 9). Al 31 de diciembre de 2021 el porcentaje de ocupación de los inmuebles que conforman las inversiones inmobiliarias de la Sociedad es del 89% (90% durante el ejercicio anterior).

El desglose de la cifra de negocio en base a la ubicación geográfica de los arrendamientos es el siguiente:

<u>Comunidad Autónoma</u>	<u>(Euros)</u>	
	<u>Ejercicio 2021</u>	<u>Ejercicio 2020</u>
Cataluña	1.132.988,29	1.188.095,51
Comunidad de Madrid	123.126,54	132.636,40
Comunidad Valenciana	51.743,83	55.414,83
Islas Baleares	9.600,00	9.061,22
	<u>1.317.458,66</u>	<u>1.385.207,96</u>

Otros ingresos de explotación

En la partida de “Otros ingresos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias se encuentran registrados principalmente los ingresos facturados a las sociedades participadas en concepto de captación de activos, asesoramiento legal en la compraventa de activos, gestión de activos y gestión financiera (véase Nota 15) por importe de 74.250,00 euros (74.650,00 euros durante el ejercicio 2020).

Gastos de personal

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	<u>(Euros)</u>	
	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Sueldos y salarios	400.479,35	376.722,70
Indemnizaciones	35.767,67	36.486,57
Seguridad Social a cargo de la empresa	116.202,88	99.752,81
Otros gastos sociales	-	4.595,06
	<u>552.449,90</u>	<u>517.557,14</u>



CLASE 8.ª  
BREVES 31/21



002812964

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

**Otros resultados.** Los resultados originados fuera de la actividad normal de la Sociedad incluidos en la partida "Otros resultados", ascienden a 52.610,31 euros de beneficio en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 y se han producido principalmente por regularización de saldos antiguos de proveedores (2.561,68 euros en el ejercicio 2020).

### Nota 14. Información sobre medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad (véase Nota 1), la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

### Nota 15. Operaciones con partes vinculadas

En el importe de los saldos en el balance a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 con empresas del grupo y otras partes vinculadas es el siguiente:

Descripción	Saldo con empresas del grupo y otras partes vinculadas									
	(Euros)									
	31-12-2021					31-12-2020				
	Deudor		Acreditor			Deudor		Acreditor		
	Préstamos a largo plazo	Cuentas corrientes	Clientes	Cuentas corrientes	Préstamos a largo plazo	Préstamos a largo plazo	Cuentas corrientes	Clientes	Cuentas corrientes	Préstamos a largo plazo
<b>Empresas del grupo</b>										
Godgase Rehabiliaciones S.L.U.	3.042.131,40	-	72.601,21	(3.000,00)	-	3.020.916,91	-	38.762,21	3.000,00	-
Ladytara Multiservicios S.L.U.	4.073.137,77	-	70.633,05	(3.000,00)	-	4.075.755,85	-	52.486,05	3.000,00	-
Malvarra Negocios S.L.U.	3.660.264,60	-	154.278,63	(3.000,00)	-	3.681.274,97	-	138.772,43	3.000,00	-
Pitbull Invest S.L.U.	2.452.171,21	-	107.807,37	(3.000,00)	-	2.432.148,61	-	94.857,37	3.000,00	-
Rehabiliaciones Civic S.L.U.	335.930,92	-	92.928,00	(3.000,00)	-	312.783,19	-	82.225,50	3.000,00	-
Suoplex Cartera S.L.U.	7.541.567,40	-	308.601,32	411,32	-	7.567.603,18	3.411,32	281.756,32	3.000,00	-
Urban View Berroa Focus S.L.U.	779.016,49	-	32.932,07	-	-	715.809,61	-	28.932,07	-	-
<b>Otras partes vinculadas</b>										
Urban View Socimi I, P	33.000,00	-	-	-	(1.628.199,46)	33.000,00	-	-	-	(1.628.199,46)
Otras partes vinculadas	47.969,69	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>21.870.206,49</b>	<b>-</b>	<b>819.781,65</b>	<b>(14.288,68)</b>	<b>(1.628.199,46)</b>	<b>21.859.492,32</b>	<b>3.411,32</b>	<b>741.824,65</b>	<b>18.000,00</b>	<b>(1.628.199,86)</b>



002812965

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

El importe de las transacciones comerciales para los ejercicios 2021 y 2020 con empresas del grupo y otras partes vinculadas es el siguiente:

**Transacciones con partes vinculadas**

Descripción	(Euros)			
	2021		2020	
	Servicios prestados	Ingresos financieros	Servicios prestados	Ingresos financieros
<i>Empresas del grupo</i>				
Godgrace Rehabilitaciones S.L.U.	10.650,00	75.727,36	10.650,00	74.745,84
Ladyworst Multiservicios S.L.U.	13.800,00	101.562,05	13.800,00	101.033,32
Mulvamar Negocios S.L.U.	11.700,00	91.217,68	11.800,00	91.343,33
Pilmik Invest S.L.U.	2.900,00	60.498,76	9.300,00	60.567,88
Rehabilitaciones Clasic S.L.U.	4.200,00	6.279,06	4.350,00	7.887,57
Sunplex Cartera S.L.U.	21.000,00	187.711,62	21.750,00	186.497,73
Urban View Iberian Focus S.L.U.	3.000,00	18.996,42	3.000,00	18.219,12
	<b>74.250,00</b>	<b>541.992,95</b>	<b>74.650,00</b>	<b>540.294,79</b>

Con fecha 10 de julio de 2018, la Sociedad y todas las sociedades dependientes firmaron un contrato de prestación de servicios en el que el objeto del mismo será la prestación de los siguientes tipos de servicios: Captación de activos, asesoramiento legal en la compraventa de activos, y gestión de activos y gestión financiera (véase Nota 13). La duración del contrato se establece en 12 meses y se renovará tácitamente por plazos mensuales, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra su decisión de darlo por terminado. Los honorarios derivados de la prestación de servicios serán por la captación de activos, un 3% sobre el precio de compra del activo adquirido, sobre el asesoramiento legal en la compra de activos, a razón de 100 euros por activo adquirido, y por la gestión de activos y gestión financiera de 300 euros al año, o prorrateo temporis anual, por cada activo adquirido.

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene otorgados créditos a sus sociedades participadas por importe de 21.870.206,49 euros (21.859.492,32 euros en el ejercicio anterior). Los contratos de crédito formalizados entre las partes establecen un interés anual del 2,50% y una vigencia de un año a contar desde la fecha de la formalización. No obstante, a lo anterior, el plazo se prorrogará tácitamente por períodos anuales sucesivos, salvo que medie denuncia expresa de la prestamista efectuada de forma fehaciente con una antelación mínima de un mes antes del vencimiento inicial o de sus prórrogas. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales los contratos de crédito se han renovado por un año adicional y, por ello, ha procedido a registrarlos a largo plazo.

Los precios de las operaciones realizadas con empresas del grupo y otras partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.



CLASE 8.<sup>ª</sup>  
CORRESPONDENCIA



002812966

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*



La Sociedad realiza todas sus operaciones valoradas a los efectos de precios de transferencia de acuerdo a su valor de mercado, determinado a partir del coste incurrido en la prestación del servicio incrementando un margen de acuerdo a operaciones equiparables con entidades independientes.

Al 31 de diciembre de 2017, encontrábamos un préstamo con la empresa Urban View Socimi, L.P. por importe de 17.220.938,24 euros. Este préstamo fue capitalizado parcialmente con fecha 22 de enero de 2018 por importe de 4.970.788,00 euros (véase Nota 10.3 y 11).

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, existe un préstamo convertible por los socios de la Sociedad el cual está pendiente de capitalización por importe de 1.628.199,46 euros (véase Nota 10.3). El préstamo fue formalizado con fecha 1 de septiembre de 2018 y su vencimiento final es el 1 de septiembre de 2023. Este préstamo convertible no devenga interés alguno. El efecto de no devengar intereses no tiene un efecto significativo.

### **Remuneraciones a la alta dirección y miembros del órgano de Administración.**

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, los miembros del órgano de Administración no han percibido retribución alguna. Los miembros de alta dirección han percibido durante el ejercicio 2021 en concepto de retribución la cantidad de 56.109,77 euros (73.693,39 euros para el ejercicio 2020).

No se han concedido créditos, avales, seguros de vida, planes de pensiones, etc. a ningún miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, introducido por la Ley 1/2010, de 2 de julio, y modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre (BOE de 4 de diciembre), el Consejo de Administración de la Sociedad manifiesta que no ha mantenido durante el ejercicio 2021 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que él o personas vinculadas a él pudieran tener con el interés de la Sociedad.

### **Nota 16. Otra información**

---

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 por categorías profesionales son los siguientes:



002812967

CLASE 8.ª  
[URBANVIEW]**Urban View Development Spain Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

Categoría profesional	Plantilla media	Plantilla al 31-12-2021		
		Hombres	Mujeres	Total
Auxiliar	4	-	3	3
Contable	2	1	1	2
Dirección	3	1	2	3
Gestor	3	3	-	3
Técnico	2	1	-	1
	14	6	6	12

Categoría profesional	Plantilla media	Plantilla al 31-12-2020		
		Hombres	Mujeres	Total
Auxiliar	4	2	2	4
Contable	3	2	1	3
Dirección	2	1	2	3
Gestor	3	4	-	4
Técnico	1	-	-	-
	13	9	5	14

No ha habido personas contratadas con discapacidad superior o igual al 33% durante los ejercicios 2021 y 2020.

**Otros negocios y acuerdos que no figuren en otros puntos de la memoria.**

La Sociedad no tiene acuerdos de naturaleza o propósitos diversos que no figuren en el balance y sobre los que no se haya prestado la información correspondiente en alguna de las notas de esta memoria, cuyo posible impacto financiero sea relevante y que fueren necesarios para determinar la posición financiera de la Sociedad.

**Remuneración a los auditores.**

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional decimocuarta de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero (BOE de 23/11/02), informamos que los honorarios de nuestros auditores para la auditoría del ejercicio 2021 ascienden a 12.780 euros (12.000 euros en el ejercicio 2020). Adicionalmente existen honorarios por otros servicios por importe de 19.080 euros en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 y 18.000 euros en el ejercicio anterior.



002812968

CLASE 8.<sup>ª</sup>  
URBANVIEW**Urban View Development Spain Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021***Nota 17. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio**

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores, que hacen referencia a los proveedores de la Sociedad se muestra en el siguiente cuadro:

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	28,26	53,36
Ratio de operaciones pagadas	29,18	53,82
Ratio de operaciones pendientes de pago	8,48	46,97
	Importe (euros)	
Total pagos realizados	1.355.805,02	787.663,97
Total pagos pendientes	63.690,31	56.814,72

**Nota 18. Hechos posteriores**

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que no se ha puesto de manifiesto ningún asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes cuentas anuales.



002812969

CLASE 8.ª  
INMOBILIARIA

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Anexo I. Detalle de las inversiones inmobiliarias.

Inversiones Inmobiliarias - 31.12.2021

Tipoología	Inmueble	Ubicación	Fecha adquisición	Coste	Amortización Acumulada	Deportes	Valor Neto Contable	Ingresos asociados
Apartamento	Avenida Torment Gornal, número 51, Ate	Hospitalet de Llobregat	31/03/2017	51.076,00	2.143,69	-	51.933,19	4.200,00
Apartamento	Calle Mirasol, número 4, 3-1	Hospitalet de Llobregat	31/03/2017	05.187,66	-	-	62.463,64	-
Apartamento	Calle Penedas, número 9, 4-2	Bonichim	31/03/2017	202.276,91	9.112,35	-	195.164,56	6.300,00
Apartamento	Calle Penedas, número 13, 1-2	Bonichim	31/03/2017	137.369,03	5.638,09	-	131.730,94	10.800,00
Apartamento	Calle Paque, número 31, principal	Bonichim	31/03/2017	100.585,14	3.091,81	-	97.493,33	-
Finca	Calle Blà, número 16	Bonichim	03/05/2017	3.206.231,12	106.020,07	-	2.900.211,05	133.545,17
Apartamento	Calle Empordà número 34, 2-3	Sabadell	21/05/2017	81.039,22	4.416,30	-	76.622,92	3.800,00
Apartamento	Calle Empordà número 34, Bajos 2	Sabadell	21/05/2017	65.641,85	5.522,73	-	62.119,12	4.381,33
Apartamento	Calle Empordà número 34, 1-3	Sabadell	21/05/2017	83.864,36	4.770,05	-	73.094,31	7.091,56
Apartamento	Calle Empordà número 34, 1-4	Sabadell	21/05/2017	77.415,72	4.435,39	-	72.980,33	6.274,68
Apartamento	Calle Empordà número 34, 2-2	Sabadell	21/05/2017	67.784,85	3.633,38	-	64.151,47	7.100,00
Apartamento	Calle Empordà número 34, 2-4	Sabadell	21/05/2017	21.085,20	-	-	78.552,69	8.200,00
Apartamento	Calle Empordà número 34, 2-1	Sabadell	21/05/2017	83.475,81	4.233,12	-	79.242,69	8.000,00
Apartamento	Calle Empordà número 34, Bajos 1	Sabadell	21/05/2017	84.508,30	1.908,11	-	72.600,19	6.819,33
Apartamento	Calle Empordà número 34, 1-2	Sabadell	21/05/2017	82.742,52	4.262,15	-	73.980,37	4.714,32
Apartamento	Calle Empordà número 34, 1-1	Sabadell	21/05/2017	66.483,20	2.833,03	-	63.650,17	7.394,67
Apartamento	Calle Empordà número 34, Parking 1	Sabadell	21/05/2017	94.905,48	5.155,37	-	89.749,91	601,08
Parking	Calle Empordà número 34, Parking 1	Sabadell	21/05/2017	22.489,00	-	-	22.489,00	-
Parking	Calle Empordà número 34, Parking 3	Sabadell	21/05/2017	19.141,03	-	11.158,00	15.976,76	-
Parking	Calle Empordà número 34, Parking 6	Sabadell	21/05/2017	19.441,03	-	7.829,82	11.611,21	-
Parking	Calle Empordà número 34, Parking 2	Sabadell	21/05/2017	21.204,44	-	7.872,70	13.331,74	-
Parking	Calle Empordà número 34, Parking 4	Sabadell	21/05/2017	19.725,88	-	9.568,03	10.157,85	753,28
Apartamento	Calle Sant Josep Oriol, número 17, 4	Bonichim	28/06/2017	117.802,33	2.655,38	8.093,06	107.053,91	2.000,38
Apartamento	Calle Roser, número 78, 4-2	Bonichim	28/06/2017	186.279,61	4.737,50	-	181.542,11	8.800,00
Apartamento	Calle de la Mina, número 25, 4-2	Hospitalet de Llobregat	28/06/2017	60.201,67	2.669,11	-	57.532,56	8.282,28
Apartamento	Calle Mirasol, número 5, 4-1	Hospitalet de Llobregat	28/06/2017	48.542,89	1.439,49	-	47.103,40	1.800,00
Apartamento	Avenida Torment Gornal, número 57, A-1	Hospitalet de Llobregat	28/06/2017	02.430,11	1.209,27	-	60.219,84	7.800,00
Apartamento	Calle Sant Feliu, número 2, 3-2	Bonichim	28/06/2017	152.642,99	4.264,31	-	148.378,68	6.600,00
Apartamento	Calle Pla de Ferrer, número 6, 3-1	Bonichim	28/06/2017	73.490,66	2.173,30	14.109,88	56.207,88	-
Apartamento	Calle Fontanella, número 132, 2-3	Bonichim	28/06/2017	156.691,76	8.456,13	-	147.635,63	-
Apartamento	Calle Mirasol, número 20, 4-4	Bonichim	28/06/2017	172.974,36	6.382,44	-	166.591,92	3.127,71
Apartamento	Calle Sant Feliciano, número 1-2	Bonichim	28/06/2017	155.948,59	5.039,17	-	150.909,42	5.830,00
Apartamento	Calle San Pro, número 11, 1-2	Bonichim	28/06/2017	169.381,27	4.877,36	14.210,90	150.293,02	5.551,80
Apartamento	Calle Genovesa, número 25, 4-2	Bonichim	28/06/2017	124.924,29	3.764,09	-	121.160,20	9.600,00
Apartamento	Calle Refus de Campana, número 147, 2-5	Hospitalet de Llobregat	28/06/2017	100.145,49	3.738,14	-	96.402,35	7.800,00
Apartamento	Calle Ampolla, número 9, 1-1	Hospitalet de Llobregat	28/06/2017	83.489,64	2.482,23	-	78.967,41	-
Apartamento	Avenida Severo Ochoa, número 122, 1-2	Hospitalet de Llobregat	28/06/2017	93.787,33	3.288,61	-	90.498,72	4.850,00
Apartamento	Calle Villegas de Noya, número 45, 1-2	Hospitalet de Llobregat	28/06/2017	95.887,64	2.795,02	-	92.692,62	8.100,00
Apartamento	Calle Mirasol, número 7, 1-2	Hospitalet de Llobregat	28/06/2017	77.479,22	2.839,54	-	74.639,68	-
Apartamento	Calle Magi Colé, número 3, 3-4	Sabadell	21/07/2017	94.952,16	3.140,54	-	91.811,62	-
Apartamento	Calle Joanot Martorell, número 36, 1-4	Sabadell	14/07/2017	89.271,11	3.352,64	-	85.918,47	6.289,29
Apartamento	Calle Colera, número 219, Esc. 1	Sabadell	04/08/2017	84.930,70	3.933,05	-	80.997,65	4.106,16
Apartamento	Calle General Miquel, número 62, 1-4	Sabadell	02/08/2017	143.998,08	6.105,48	-	137.892,60	8.756,76
Apartamento	Calle Albert, número 24, 3-4	Hospitalet de Llobregat	25/09/2017	124.984,42	4.219,07	-	120.765,35	8.400,00
Apartamento	Riera les Pinedes, número 20, 4-2	Gavà	25/09/2017	101.722,36	6.000,57	-	95.721,79	10.139,20
Apartamento	Calle Joan March, número 4, 2-4	Gavà	25/09/2017	81.934,92	2.994,27	-	78.940,65	7.087,01
Apartamento	Calle Josep Ausiol Clave, número 8, 1-2	Hospitalet de Llobregat	25/09/2017	102.503,65	3.439,23	-	99.064,42	-
Apartamento	Calle Josep Guàrdia, número 14, 1-2	Sabadell	25/09/2017	34.929,74	2.838,59	-	32.111,14	3.830,00
Apartamento	Calle Noya, número 75, 3-1	Hospitalet de Llobregat	25/09/2017	194.491,34	5.598,24	-	188.893,10	12.000,00
Apartamento	Calle Mas, número 125, 1-1	Hospitalet de Llobregat	25/09/2017	42.928,96	2.419,40	-	42.509,56	5.084,70
Apartamento	Passeig Bonerch, número 8, 1-1	Hospitalet de Llobregat	25/09/2017	100.321,00	3.511,07	-	96.810,93	4.183,70
Apartamento	Calle Las Chafarinas, número 21, 3-1	Bonichim	25/09/2017	40.316,48	1.053,84	-	39.262,64	3.300,00
Apartamento	Avenida Mirasol, número 323, 6-3	Bonichim	25/09/2017	93.514,18	3.241,36	-	87.272,82	7.200,00
Apartamento	Calle Calera número 23, 2-1	Bonichim	25/09/2017	35.616,46	3.474,87	-	34.141,59	5.595,00
Apartamento	Calle Calderin de la Berra 121, Esc. 1, 2-2	Santa Coloma de Gramenet	28/03/2018	101.887,75	3.010,01	-	98.877,75	9.000,00
Apartamento	Calle Sant Joan de la Creu número 144, 2-2	Bonichim	28/03/2018	100.230,65	2.826,83	-	94.103,82	9.025,41
Apartamento	Calle General Miquel número 16, 2-2	Bonichim	28/03/2018	75.358,74	1.884,50	-	74.514,24	4.929,89
Apartamento	Calle Doctor Aina número 10, 1-6	Bonichim	28/03/2018	104.193,35	4.434,92	-	99.758,43	8.165,73
Apartamento	Calle Cokin número 1, 1-1	Bonichim	28/03/2018	98.484,37	4.699,45	-	93.784,92	7.171,20
Apartamento	Calle Cokin número 1, 1-1	Bonichim	28/03/2018	104.217,98	2.836,17	-	101.381,81	2.197,56
Apartamento	Calle Cokin número 1, 1-1	Bonichim	28/03/2018	69.144,06	1.574,20	-	67.569,86	4.800,00
Apartamento	Calle Cokin número 1, 1-1	Bonichim	28/03/2018	74.441,21	1.563,99	-	72.877,22	3.431,32
Apartamento	Calle Barcelona número 29, Esc. A, 3-2	El Prat de Llobregat	28/03/2018	80.043,88	3.898,39	-	80.955,49	7.171,20
Apartamento	Calle General Suredà número 11, 4-2	El Prat de Llobregat	28/03/2018	218.004,20	9.444,72	-	209.469,48	12.226,00
Apartamento	Calle Riera de Sant número 39, 2-1	Sant Feliu de Llobregat	28/03/2018	107.031,81	2.309,44	-	104.722,37	5.400,00
Apartamento	Calle Sant Joan de la Creu número 141, 2-1	Santa Coloma de Gramenet	28/03/2018	93.165,88	2.284,68	-	90.881,20	5.545,32
Apartamento	Calle Embajadores número 110, 2	Madrid	27/02/2018	232.572,87	6.268,29	-	226.304,58	13.099,79
Apartamento	Calle Jeta número 6, Bajos B	Madrid	27/02/2018	78.424,07	1.572,15	-	76.851,92	6.032,67
Apartamento	Rueda Refus Cosmicos número 37, 2-4	Sant Boi de Llobregat	27/02/2018	164.963,63	3.772,34	-	161.191,27	6.100,00
Apartamento	Calle San Joan Bosco número 50, 2-1	Sant Boi de Llobregat	27/02/2018	188.365,35	3.662,59	-	184.702,76	8.200,00
Apartamento	Calle Francesc Norques número 35, 1-1	Canillo de Llobregat	27/02/2018	122.581,41	2.173,93	-	120.407,48	-
Apartamento	Calle Calafell número 131, 4-4	Gavà	27/02/2018	36.955,54	2.202,05	-	34.753,49	4.577,76
Apartamento	Calle Hòstia número 2, 2-1	Hospitalet de Llobregat	27/02/2018	64.789,78	2.065,71	-	62.724,07	5.271,00



002812970

CLASE 8.ª

### Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

#### Inversiones inmobiliarias - 31.12.2021

Tipo de Inversión	Dirección	Ubicación	Fecha adquisición	Coste	Amortización Acumulada	Debitos	Valor Neto Contable	Ingresos acumulados
Apartamento	Calle Mare de Déu de Port número 332, 3-3	Barcelona	27/02/2018	64.174,19	1.683,52	-	62.490,67	6.000,00
Apartamento	Calle Gualera número 3, 2-2	Comilla de Llobregat	27/02/2018	116.733,97	2.834,66	-	113.903,31	8.568,00
Apartamento	Calle Antoni de Capmany número 41, 2-3	Madrid	27/02/2018	78.472,59	2.795,65	-	75.682,74	3.814,00
Apartamento	Calle Benet número 112, 4	Madrid	27/02/2018	52.239,22	1.979,22	-	50.263,01	3.623,20
Apartamento	Calle Barcelona número 42, 3-1	Viladecans	27/02/2018	137.446,00	3.598,03	-	133.855,07	9.000,00
Apartamento	Avenida Barbera número 379, 1-A	Sabadell	27/02/2018	34.838,58	1.609,75	-	33.260,31	-
Apartamento	Piazza Ribera número 2, 3-5	Montcada i Reixac	27/02/2018	56.637,73	2.112,01	-	54.545,72	6.448,28
Apartamento	Calle Anas Marsh número 114, 1-4	Barcelona	27/02/2018	61.436,04	1.846,90	-	59.589,28	7.293,78
Apartamento	Avenida Terra Nostra número 41, 1-3	San Sebastián de los Reyes	27/02/2018	125.682,22	2.572,80	-	123.109,42	8.015,00
Apartamento	Calle Diego de León número 9, 2-3	Montcada i Reixac	27/02/2018	50.178,53	1.586,06	-	48.592,47	2.500,00
Apartamento	Calle Caspessier número 56, 2-1	Comilla de Llobregat	27/02/2018	89.952,59	1.949,60	-	88.002,99	8.298,36
Apartamento	Calle Colom número 2, 2-4	Card	27/02/2018	186.618,70	8.363,86	-	178.254,84	9.116,93
Apartamento	Calle Fumar y Vidal número 7, 1-1	Sabadell	27/02/2018	78.829,43	4.090,21	-	74.739,22	8.367,78
Apartamento	Calle Un número 24, 1-1	Badajoz	27/02/2018	66.700,18	1.387,97	-	65.312,31	7.243,54
Apartamento	Avenida Benet número 19, Erdemak-2	Hospitalet de Llobregat	27/02/2018	111.021,38	2.656,84	-	108.364,54	9.792,00
Apartamento	Calle Tibidabo número 32, 3-1	Badajoz	27/02/2018	72.439,50	1.598,81	-	70.840,69	6.331,17
Apartamento	Calle Calles de la Bana número 123, 2-3	Badajoz	27/02/2018	28.207,74	8.095,44	-	20.112,30	6.837,94
Apartamento	Calle Recareda número 9, 2-2	Castelldefels	27/02/2018	100.805,05	3.216,22	-	97.588,83	4.845,90
Apartamento	Calle Montaner número 36, 5-2	Sabadell	27/02/2018	89.199,60	3.125,20	-	86.074,40	7.200,00
Apartamento	Calle Colom número 6, 1-4	Granollers	27/02/2018	55.409,91	2.318,88	-	53.091,03	-
Apartamento	Calle Mar número 144, 2-2	Hospitalet de Llobregat	27/02/2018	72.513,71	8.218,53	-	64.295,18	8.200,00
Apartamento	Calle Caspessier número 7, Dpto-1	Hospitalet de Llobregat	27/02/2018	37.900,91	1.477,62	-	36.423,29	3.929,92
Finca	Calle Monterey 90 Bde	Hospitalet de Llobregat	21/03/2018	1.174.066,58	28.256,35	7.648,07	1.138.162,16	86.628,18
Apartamento	Avenida MÍ Icañi número 21, 3-2	Viladecans	20/03/2018	100.874,93	8.885,70	-	91.989,23	6.581,80
Apartamento	Calle Alfons de Zúñiga número 12 Bte 1, 5-A	Alella de Heróles	24/04/2018	116.779,49	2.301,18	-	114.478,31	6.723,80
Apartamento	Avenida Marqués de Montejunco número 247, 7-2	Barcelona	24/04/2018	112.859,71	5.241,89	5.426,84	102.191,07	-
Apartamento	Calle Manuel de Falla número 55, G	Bermejo del Valle	24/04/2018	92.378,11	4.030,61	-	88.347,50	3.886,42
Apartamento	Calle Josep Solé i Blanca número 41, 1-2	Barcelona	24/04/2018	115.224,25	1.477,31	-	113.746,94	7.800,00
Apartamento	Calle Alton Hennessy número 91, 2	Madrid	24/04/2018	122.093,54	3.339,08	-	118.754,46	9.018,00
Apartamento	Paseo Alberto Elías número 96, 3	Madrid	24/04/2018	88.081,38	2.263,61	-	85.817,77	7.727,73
Apartamento	Calle Monte Peralejo número 139, 1-A	Madrid	24/04/2018	75.386,30	917,94	-	74.468,36	6.000,00
Apartamento	Calle José de Domínguez Argüelles número 46, 2-D	Madrid	24/04/2018	230.990,51	9.267,50	-	221.723,01	4.800,00
Apartamento	Calle Bala Pares número 27, 5	Madrid	24/04/2018	90.955,01	2.537,33	-	88.417,68	200,00
Apartamento	Calle Calatravo, 4-A	País	24/04/2018	64.264,54	2.008,31	-	62.256,23	6.600,00
Apartamento	Calle Billa y Fontanillo número 63, 1	Santa Coloma de Gramenet	24/04/2018	89.008,85	2.443,22	-	86.565,63	6.719,27
Apartamento	Calle Teruel número 13, 8	Valencia	24/04/2018	161.812,05	6.232,08	-	155.579,97	5.500,00
Apartamento	Avenida 1.ª de Mayo número 6 y B	Valencia	24/04/2018	51.623,58	2.082,22	-	49.541,36	9.550,00
Apartamento	Calle Sanjurjo número 18, 6-24	Valencia	24/04/2018	98.715,70	4.903,16	-	93.812,54	7.800,00
Apartamento	Calle Finca Pascual número 17 y 18	Valencia	24/04/2018	121.584,53	6.178,21	-	115.406,32	9.182,24
Apartamento	Avenida de la Tolerancia número 27	Aragua del Rey	24/04/2018	95.713,26	2.093,73	-	93.619,53	6.800,00
Apartamento	Calle San Mateo número 13, 3-2	Budapest	24/04/2018	55.788,29	2.216,72	-	53.571,57	6.690,00
Apartamento	Calle Pastor Muñoz número 26, 2-1	Berbers del Vallés	24/04/2018	76.698,27	2.442,46	-	74.255,81	8.660,00
Apartamento	Calle Vidal i Gausch número 57, Bajo	Barcelona	24/04/2018	180.018,53	8.404,82	-	171.613,71	7.862,40
Apartamento	Calle Vidal i Gausch número 57, 1	Barcelona	24/04/2018	122.928,88	3.746,05	-	119.182,83	8.199,00
Apartamento	Calle Vidal i Gausch número 57, 2	Barcelona	24/04/2018	118.381,13	3.637,27	-	114.743,86	8.265,02
Apartamento	Calle Alcala de Galiana número 16, 3	Madrid	24/04/2018	77.771,61	2.123,97	-	75.647,64	3.882,68
Apartamento	Calle Galicia número 20, 1-2	Madrid	24/04/2018	91.002,78	3.095,21	-	87.907,57	3.600,00
Apartamento	Calle America número 2, 1-C	Madrid	24/04/2018	69.036,58	1.869,04	-	67.167,54	6.000,00
Apartamento	Calle Fontanillo número 56, 10-4	Sabadell	24/04/2018	90.590,16	3.254,43	-	87.335,73	10.448,00
Apartamento	Calle Cervantes número 19	Sabadell	24/04/2018	71.303,07	1.421,33	-	69.881,74	7.800,00
Apartamento	Calle Gualera número 11, 2-B	Sabadell	24/04/2018	80.793,27	3.003,26	-	77.790,01	7.734,91
Apartamento	Calle Garcia Lorca número 11, 2-B	Sabadell	24/04/2018	96.687,02	1.841,94	-	94.845,08	4.272,91
Apartamento	Calle Barba de Canoves número 72, 1	Sant Joan de Llobregat	24/04/2018	103.048,13	2.601,43	-	100.446,70	-
Apartamento	C/1 Correo Blancos número 157, 1-A	Sant Joan de Llobregat	24/04/2018	76.913,64	3.814,44	-	73.099,20	7.800,00
Apartamento	Calle Tomas Quevedo número 18	San Pedro de Ribat	24/04/2018	53.704,73	1.729,55	-	51.975,18	4.221,82
Apartamento	Calle Refig número 55, 1	Santa Coloma de Gramenet	24/04/2018	42.707,78	1.188,07	-	41.519,71	2.600,00
Apartamento	Calle Teresa número 24, Bajo	Santa Coloma de Gramenet	24/04/2018	61.585,57	3.026,72	-	58.558,85	6.050,00
Apartamento	Avenida Canals del Arroyo, Eje D	Torrejón de Ardoz	24/04/2018	84.619,17	4.867,07	-	79.752,10	4.351,36
Apartamento	Calle José Benlliure número 49, 4	Valencia	24/04/2018	152.351,79	9.295,82	-	143.055,97	4.989,02
Apartamento	Calle Pego número 241, Bajo	Valencia	24/04/2018	95.006,79	5.800,49	-	89.206,30	4.714,77
Apartamento	Calle Pego número 241, 1-2	Valencia	24/04/2018	116.537,65	7.107,08	-	109.430,57	-
Apartamento	Calle de la Duran número 10, 4 Izq	Valencia	24/04/2018	113.642,58	6.503,24	1.830,63	105.308,71	6.000,00
Apartamento	Calle Ronda de la Tansa número 111, 1-1	Hospitalet de Llobregat	27/02/2018	91.341,28	4.499,27	-	86.842,01	3.325,54
Apartamento	Calle Marceño Urcia número 170, 5-4	Madrid	27/02/2018	92.913,16	2.360,38	-	90.552,78	10.037,79
Apartamento	Calle Pablo Iglesias número 47, 3	Barcelona	27/02/2018	92.619,90	2.177,24	-	90.442,66	3.327,34
Apartamento	Calle Oms de Sotobosch número 34, 2-1	Viladecans	27/02/2018	66.745,04	3.195,19	-	63.549,85	3.129,21
Apartamento	Calle Giróla, 43	Castelldefels	27/02/2018	117.514,52	2.203,18	-	115.311,34	7.912,62
Apartamento	Calle San Bartolomé número 10, 4-3	Barcelona	27/02/2018	78.842,89	1.637,47	-	77.205,42	5.910,10
Apartamento	Calle Ibsen número 43, 2-3	Hospitalet de Llobregat	27/02/2018	66.179,14	2.532,97	-	63.646,17	7.050,60
Apartamento	Calle Nuestra Señora de Beltrágo número 30-38, Eje 32, 25-13	Hospitalet de Llobregat	27/02/2018	180.069,16	3.674,77	-	176.394,39	9.000,00



002812971

CLASE 8.<sup>a</sup>  
INVERSIONES INMOBILIARIAS

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

**Inversiones inmobiliarias - 31.12.2021**

Tipología	Inmueble	Ubicación	Fecha adquisitiva	Coste	Amortización Acumulada	Dotación	Valor Neto Contable	Ingresos imputados
Apartamento	Calle Atoyac de Mar número 32, 10-Derecha	Yorubá	27/04/2018	150.091,30	7.543,77	-	142.547,53	7.033,33
Apartamento	Avenida Mexicana número 629, 2-1	Barcelona	27/04/2018	102.604,47	5.322,95	-	97.281,52	-
Apartamento	Calle Mar de Euzko Alde número 95, Esc. 6, 2-1	Viladehon	31/05/2018	94.781,83	2.409,56	-	92.372,27	7.773,90
Apartamento	Calle Francisco Laguna número 4, 1	Moskú	26/06/2018	61.568,52	1.799,94	-	59.768,58	5.500,00
Apartamento	Avenida Castig número 94, Esc. 1, 1-1	Barcelona	13/07/2018	81.155,30	3.207,31	-	77.947,99	5.000,00
Apartamento	Paseo Soler i Blanes número 1, Esc. 1, 1-2	Barcelona	13/07/2018	71.464,42	3.182,53	-	68.281,89	6.880,00
Apartamento	Calle Desfil número 59, 3-2	Barcelona	13/07/2018	126.116,30	3.253,67	-	122.862,63	10.104,30
Apartamento	Avenida República de Argentina número 4, Bajos-Z	Barcelona	13/07/2018	211.044,84	5.277,76	-	205.767,08	10.200,00
Apartamento	Calle Salvador número 20, Entresuelo-3	Barcelona	13/07/2018	107.537,10	1.888,25	-	105.648,84	-
Apartamento	Calle San Bertran número 9, 4-1	Barcelona	13/07/2018	141.827,19	3.777,42	-	138.049,77	9.600,00
Apartamento	Calle Mar de Duda de Port número 279, Esc.11, 6-1	Barcelona	13/07/2018	109.946,41	3.546,91	-	106.419,50	9.600,00
Apartamento	Calle Doctor Martí i Vila número 25, Esc. 1, 1-3	Hospitalet de Llobregat	13/07/2018	108.210,85	3.413,93	-	104.796,92	7.314,01
Apartamento	Gran Via de les Corts Catalanes número 1138, Entresuelo-4	Barcelona	13/07/2018	144.241,84	4.894,41	-	139.347,43	10.697,57
Apartamento	Calle San Vicente número 6, 4-3	Barcelona	07/05/2018	94.417,03	1.555,04	-	92.862,99	4.201,68
Apartamento	Calle Wilson número 26, 3-1A	Tarazona	07/05/2018	86.944,18	4.351,31	-	82.592,87	6.732,00
Apartamento	Calle Duquesa Victoria, D45 S2 P6.20	Tarazona	07/05/2018	9.531,47	611,93	-	8.919,54	-
Apartamento	Calle Francisco de Vitoria número 25, 4-4	Tarazona	07/05/2018	81.241,60	3.223,28	1.606,64	76.375,68	8.100,00
Apartamento	Calle Pao Clavis número 46, 2-1	Santa Coloma de Gramenet	07/05/2018	65.418,34	1.560,18	-	63.858,16	7.021,20
Apartamento	Calle Paejo Riu Ter, Esc. E, 2-1	Cubelles	07/05/2018	129.692,78	10.819,80	-	118.872,98	9.000,00
Apartamento	Calle Mossèn Carri Rosell número 85-89, 1-4	Santa Coloma de Gramenet	07/05/2018	121.709,27	2.402,79	-	119.306,48	7.800,00
Apartamento	Calle Duran J., 3-1	Comellús de Llobregat	11/05/2018	91.616,70	2.295,21	-	89.321,49	8.835,00
Apartamento	Calle Vilatorrada número 96, 5-1	Madrid	02/08/2018	103.219,43	3.279,63	-	100.939,80	4.582,50
Apartamento	Calle Ribera número 27, 1	Madrid	02/08/2018	127.334,00	1.975,63	-	125.358,37	7.400,00
Apartamento	Calle Granada número 6, 2	Valencia	02/08/2018	45.786,34	1.051,03	-	44.735,31	5.766,44
Apartamento	Calle Barceloné Torresblanca número 26, 3	Palma de Mallorca	04/05/2018	111.405,21	4.638,94	-	106.766,28	8.033,01
Apartamento	Avenida de Garcha número 54, 3-2	Viladecans	28/09/2018	82.920,54	3.103,50	-	79.817,04	4.950,00
Apartamento	Calle Ricel número 30 B, 1-1	Tarazona	28/09/2018	83.180,19	3.113,40	-	80.066,79	7.478,64
Apartamento	Calle Ricel número 30 B, 1-2	Tarazona	28/09/2018	83.485,47	3.214,60	-	80.270,87	7.182,00
Apartamento	Calle Ricel número 30 B, 1-3	Tarazona	28/09/2018	101.045,29	3.882,56	-	97.162,73	6.600,00
Apartamento	Calle Ricel número 30 B, 1-4	Tarazona	28/09/2018	101.045,29	3.913,47	-	97.131,82	5.500,00
Apartamento	Calle Ricel número 30 B, 2-1	Tarazona	28/09/2018	74.580,47	2.852,45	-	71.728,02	6.844,20
Apartamento	Calle Ricel número 30 B, 2-2	Tarazona	28/09/2018	72.458,03	1.419,61	-	71.038,42	6.600,00
Apartamento	Calle Ricel número 30 B, 2-3	Tarazona	28/09/2018	74.382,27	2.878,67	-	71.503,60	6.203,10
Apartamento	Calle Ricel número 30 B, 2-4	Tarazona	28/09/2018	78.374,58	2.873,21	-	75.501,37	6.200,00
Apartamento	Calle Ricel número 30 B, 2-5	Tarazona	28/09/2018	96.480,56	4.217,23	-	92.263,33	6.600,00
Apartamento	Calle Ricel número 30 B, 3-1	Tarazona	28/09/2018	75.111,17	2.329,16	-	72.782,01	3.465,99
Apartamento	Calle Ricel número 30 B, 4-1	Tarazona	28/09/2018	74.138,21	2.864,26	-	71.273,95	8.551,86
Apartamento	Calle Ricel número 30 B, 4-2	Tarazona	28/09/2018	10.502,87	545,86	-	10.948,01	-
Parking	Calle Ricel número 30 B, Parking 1-1	Tarazona	28/09/2018	10.143,77	355,67	-	9.788,10	-
Parking	Calle Ricel número 30 B, Parking 1-2	Tarazona	28/09/2018	10.502,29	542,86	-	9.959,43	-
Parking	Calle Ricel número 30 B, Parking 1-3	Tarazona	28/09/2018	12.108,07	628,67	-	11.479,40	-
Parking	Calle Ricel número 30 B, Parking 1-4	Tarazona	28/09/2018	16.004,61	834,36	-	15.170,25	-
Parking	Calle Ricel número 30 B, Parking 1-5	Tarazona	28/09/2018	18.330,19	684,47	-	17.645,72	-
Parking	Calle Ricel número 30 B, Parking 1-6	Tarazona	28/09/2018	12.552,18	650,92	-	11.901,26	-
Parking	Calle Ricel número 30 B, Parking 1-8	Tarazona	28/09/2018	12.552,18	650,92	-	11.901,26	-
				21.344.116,09	755.423,31	91.240,32	20.498.442,43	1.304.955,79



**CLASE 8.ª**  
[UNION EUROPEA]



002812972



**URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**

Informe de gestión del ejercicio 2021



CLASE 8.ª



002812973

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

*Informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*



Las cuentas de Urban View Development Socimi Spain S.A. del ejercicio 2021 incluyen el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria.

### 1. Estructura organizativa y de resultados.

La Sociedad es una empresa del sector inmobiliario que cuenta con 221 inmuebles de su propiedad para alquilar, siendo su principal mercado el nicho residencial. La empresa terminó 2021 con una plantilla de 12 colaboradores, de los cuales 6 son hombres y 6 mujeres. Durante el 2021 la media de la plantilla fue de 14 personas.

A continuación, se detallan las partidas más significativas de la cuenta de resultados y del balance de la Sociedad:

- **INGRESOS POR RENTAS:** Se aprecia un descenso ligero en esta partida debido a que la compañía ha vendido varios inmuebles de los que obtenía rentas. Se observa una estabilidad en el ingreso mensual por arrendamientos durante este 2021. En el presente ejercicio la Sociedad ha facturado por alquileres 1.317 miles de euros, siendo para el ejercicio anterior de 1.385 miles de euros. La ocupación en el ejercicio 2021 es del 89%, un 90% en el ejercicio anterior.
- **INGRESOS POR VENTAS DE INMUEBLES:** Durante el ejercicio 2021 se han realizado ventas que han generado un resultado positivo de 453 miles de euros, en comparación con los 58 miles del ejercicio anterior.
- **GASTOS GENERALES:** Durante el presente ejercicio la Sociedad ha ido reduciendo los gastos generales y adaptando los mismos a su estructura.
- **PATRIMONIO NETO:** Se ha mantenido constante, con fuerte presencia del aporte de los socios sobre la estructura de financiamiento de la Sociedad. El Patrimonio Neto sobre el total pasivo representa el 62% en comparación al 61% del ejercicio anterior.
- **DEUDA BANCARIA:** La deuda bancaria se ha reducido en 781 miles de euros como consecuencia de las amortizaciones planificadas una vez acabados los periodos de carencia de todos los préstamos, y cancelaciones anticipadas de los inmuebles enajenados que tenían una carga hipotecaria en el momento de la venta.



002812974

**CLASE 8.ª**  
INTELLECTUAL

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**



*Informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*

## **2. Evolución del negocio.**

En base a la estrategia de negocio de las inversiones inmobiliarias, el objetivo seguirá siendo el de maximizar la obtención de rentas asociadas y contener el gasto de explotación de los activos. En esta línea, para el próximo ejercicio 2022, estimamos un ligero incremento de la ocupación mejorando la eficiencia en los plazos de re-alquiler de los inmuebles y así conseguir un incremento de las rentas. Por otro lado, gran parte de las inversiones inmobiliarias ya cumplen con los tres años de arrendamientos exigidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre por lo que se espera que el resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias aumente, ayudado por el aumento de precios generalizado del sector inmobiliario a nivel nacional.

## **3. Principales riesgos.**

### a) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio viene afectado por la evolución de los cambios de la moneda, en el momento en que se deben realizar operaciones en moneda distinta del euro. Cuando las operaciones son de importes relevantes, el mecanismo que se intenta es el de asegurar las operaciones a realizar.

La Sociedad no opera con moneda extranjera ni en el presente ejercicio ni en el ejercicio anterior por lo que este riesgo queda mitigado.

### b) Riesgo de tipo de interés

El riesgo del tipo de interés puede afectar al cálculo del valor actual de los flujos futuros de efectivo para la determinación del valor razonable, así como a los gastos financieros por la financiación de las operaciones comerciales y de los préstamos y créditos a tipo variable o bien que deban ser renovados. La variabilidad del tipo de interés radica en la coyuntura económica europea, pero también la mundial.

En este sentido, el riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de las deudas con entidades de crédito a tipos variables siendo su referencia el Euribor más un diferencial.

La Sociedad estima que este índice de referencia no sufrirá variaciones significativas por lo que este riesgo no se considera significativo. Una variación del 1% al alza del Euribor representaría un mayor gasto financiero de aproximadamente 100 miles de euros.



002812975

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.***Informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021***c) Riesgo de crédito**

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

En cualquier caso, la Sociedad tiene establecido un procedimiento de gestión de cobros en el caso de que se produzca el retraso en el cobro de alguna mensualidad. El procedimiento consiste en varias comunicaciones al inquilino con creciente formalidad. Si el impago persiste se dará comienzo al proceso de desahucio y reclamación de cantidades, con el apoyo de un bufete de abogados especializado.

También se realiza la gestión del riesgo de crédito por parte de la Sociedad para la siguiente agrupación de activos financieros:

- Inversiones de empresas del grupo y asociadas a largo plazo.
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

**d) Riesgo de liquidez**

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables o la disponibilidad de acceder a financiación.

La Sociedad mantiene siete préstamos hipotecarios y una línea de crédito concedida por el ICO por un importe total de 14.672.478,40 euros a 31 de diciembre de 2021, tesorería al cierre del ejercicio por importe de 407.012,19 euros, y un fondo de maniobra positivo de 229.176,91 euros. De todas formas, la Sociedad posee un volumen importante de activos inmobiliarios libres de cargas y por lo tanto susceptibles de financiación hipotecaria.

**e) Riesgo fiscal**

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se acogió con fecha 30 de marzo de 2017 al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones que se encuentran detalladas en la Nota 1, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento. El consejo de administración realiza una revisión del cumplimiento por parte de la Sociedad de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de asegurar con las ventajas fiscales establecidas en ley de SOCIMI.



002812976

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.***Informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*f) Riesgo de mercado

Otro de los riesgos a los que está expuesta la Sociedad es el de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de alquiler. Estos riesgos afectarían de forma negativa en la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad. Asimismo, también es un riesgo de mercado las fluctuaciones de precios que impactan sobre el valor razonable de los activos inmobiliarios. Estos riesgos están mitigados dentro de la Sociedad mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de éstos ya sea mediante una política de inversión que permita su reposicionamiento, la selección de clientes afectos y condiciones del arrendamiento, y a través de una política activa de la fluctuación de las inversiones de los precios del mercado inmobiliario.

g) Gestión del riesgo de capital

El objetivo de la Sociedad en relación con la gestión del capital es la salvaguarda de la capacidad del mismo para mantener una rentabilidad sostenible a largo plazo; que la Sociedad tenga capacidad para financiar su crecimiento vía financiación interna o externa, para obtener una rentabilidad adecuada a los accionistas y mantener una estructura óptima de capital que incluya recursos propios, la generación de tesorería propia del negocio en cada ejercicio y en la medida de lo necesario, recursos ajenos con el mínimo coste.

La Sociedad considera el nivel de apalancamiento como indicador para la gestión de capital. A continuación, en siguiente cuadro se muestra el nivel de apalancamiento de la Sociedad:

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Deuda financiera	14.696.527,54	15.432.918,70
Efectivo y otros líquidos equivalentes	(407.012,19)	(285.548,15)
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>14.289.515,35</b>	<b>15.147.370,55</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>27.412.394,53</b>	<b>27.039.994,55</b>
<b>Apalancamiento (*)</b>	<b>52,13%</b>	<b>56,02%</b>

(\*) Deuda financiera neta / Patrimonio neto

La Sociedad considera que un nivel de apalancamiento del 52,13% es razonable para el desarrollo adecuado de sus actividades.



002812977

CLASE 8.ª

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021*



#### **4. Medioambiente.**

La Sociedad realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medioambiente. No obstante, la actividad de la Sociedad no tiene impacto medioambiental significativo.

#### **5. Investigación y Desarrollo.**

A consecuencia de las propias características de la Sociedad, así como sus actividades y su estructura, la Sociedad no realiza actuaciones de investigación y desarrollo.

#### **6. Acciones propias.**

La Sociedad no ha efectuado a lo largo del ejercicio 2021 adquisiciones ni enajenaciones de acciones propias. Al cierre del ejercicio 2021 la Sociedad tiene 20.889 acciones propias.

#### **7. Hechos posteriores.**

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que no se ha puesto de manifiesto ningún asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes cuentas anuales.



**CLASE 8.ª**  
[Small illegible text below]



002812978



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

Consejo de Administración



002812979

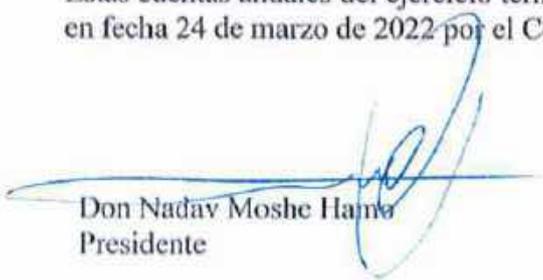
CLASE 8.ª



Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Consejo de Administración

Estas cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 han sido formuladas en fecha 24 de marzo de 2022 por el Consejo de Administración de la Sociedad.



Don Nadav Moshe Hama  
Presidente



Don Gai Ayalon  
Vocal



Don Eitan Peretz  
Vocal



Don Jacob Jonathan Behar  
Vocal



Don Asher Hakmon  
Vocal



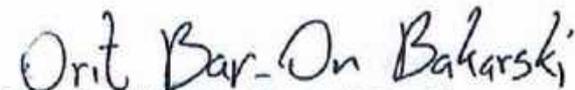
Doña Chen Menachemi  
Vocal



Don Aviv Even Atkin  
Vocal



Don Roy Girtz  
Vocal



Doña Orit Shoshana Bar on Bakarski  
Vocal

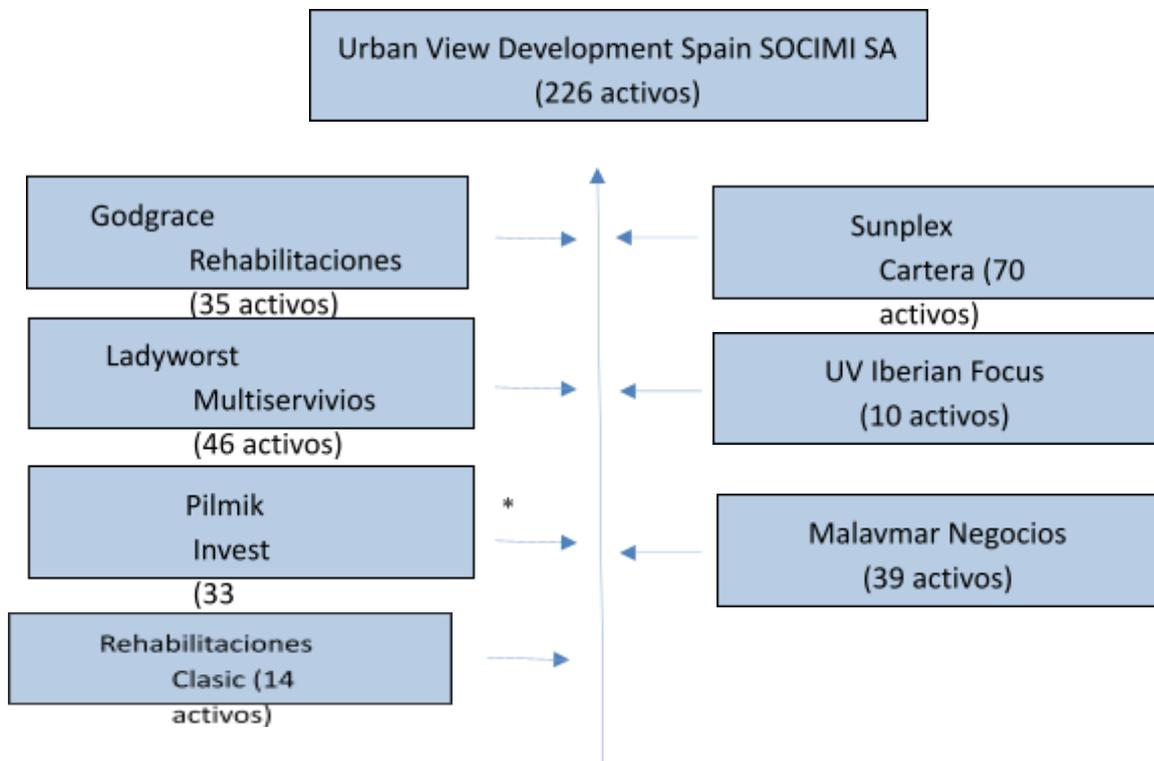
**Manual de la Estructura y Sistema de Control Interno**  
**URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN, SOCIMI, S.A**

**I. Estructura Organizativa y Funcionamiento de la Sociedad**

**a) Organigrama**

Urban View Development Spain, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) cuenta con la siguiente estructura a fecha de hoy:

**Estructura corporativa del Grupo:**



Todas las Sub-Socimis están participadas al 100% por la Sociedad.

## Participaciones indirectas y directas:

Accionista	Particip. directa	Particip. indirecta	Particip. total
Urban View SOCIMI, LP.	93,23%	-	93,23%
D. Eitan Peretz	1,13%	21,2% (*)	22,33%
D. Robert Michaeli	-	8,65% (*)	8,65%
D. Nadav Hamo	-	8,65% (*)	8,65%

(\*) Las participaciones indirectas derivan del % que estos accionistas ostentan en la sociedad Urban View SOCIMI, LP.

Asimismo, los consejeros adicionales de la Sociedad que tienen una participación directa e indirecta en el capital social igual o superior al 1% a dicha fecha, son los siguientes:

Accionista	Particip. directa	Particip. indirecta	Particip. total
D. Asher Hakmon	1,80%	0,27% (*)	2,07%
D. Aviv Arkin	-	2,7% (*)	2,70%

(\*) Las participaciones indirectas derivan del % que estos accionistas ostentan en la sociedad Urban View SOCIMI, LP.

Todas las decisiones en el seno de la Sociedad son tomadas por el Consejo de Administración (o por la junta general de accionistas, según corresponda), el cual está actualmente compuesto por los siguientes miembros:

- D. Nadav Moshe Hamo: presidente y consejero delegado mancomunado.
- D. Gai Ayalon: vocal y consejero delegado mancomunado.
- D. Eitan Peretz: vocal.
- D. Jacob Jonathan Behar: vocal.
- D. Asher Hakmon: vocal.
- Dña. Chen Menachemi: vocal.
- D. Aviv Evan Arkin: vocal.
- D. Roy Girtz: vocal.
- D. Orit Shoshana Bar on Bakarski: vocal.

El Consejo de Administración cuenta con un secretario no consejero, D. Alejandro Ibáñez Pérez.

Por otro lado, la Sociedad actualmente cuenta con 18 empleados en nómina en España (el “**Personal Interno**”) lo que supone que todas las acciones de gestión de los activos son realizadas por el propio Personal Interno.

Por lo que respecta a las Sub-Socimis, el órgano de administración está formado por dos consejeros mancomunados, esto es, los Sres. Gai Ayalon y Nadav Moshe Hamo, que de forma mancomunada llevan a cabo la representación y gestión de cada una de las Sub-Socimis. En cualquier caso, las decisiones adoptadas en el seno de las Sub-Socimis seguirán las políticas y directrices que, en su caso, establezca la Sociedad.

**b) Funciones del Consejo y sus Directores**

Las funciones del Consejo incluyen, entre otras:

(i) Formulación de cuentas anuales

Es función, de recurrencia anual, formular las cuentas anuales de la Sociedad. El Consejo propondrá de la misma forma los resultados interanuales que se publiquen a fin de cumplir los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el BME GROWTH.

(ii) Aprobación de los contratos de alquiler, extensiones y renovaciones

Los apoderados de la Sociedad con facultades suficientes revisan y aprueban, a proposición del Personal Interno, todas aquellas modificaciones aplicables a los contratos en vigor de la cartera de inmuebles, nuevos contratos de arrendamiento, así como todas aquellas propuestas previas a la suscripción de los mismos que impliquen cualquier tipo de negociación que pueda derivar en una propuesta verbal o escrita.

No obstante, lo anterior, a partir de un determinado importe en el que los apoderados no tengan facultades, la aprobación y formalización de los contratos se lleva a cabo directamente por los consejeros delegados mancomunados o, de no tener facultades suficientes a estos efectos, por el consejo de administración (y, cuando sea necesario, con el acuerdo previo de la junta general de accionistas).

(iii) Aprobación de las compras y ventas inmobiliarias

Toda operación que suponga una entrada o una salida de activos del patrimonio de la Sociedad deberá ser aprobada por la Comisión de Inversiones formada por los Sres Asher Haklmon y Robert Michaeli, a proposición del Personal Interno, con la debida información y documentación para tomar la decisión que beneficie los intereses de la Sociedad y sus accionistas.

Tras su aprobación la operación será comunicada a los consejeros delegados mancomunados y/o apoderados de la Sociedad que, en caso de que esté dentro de los límites de sus funciones y siempre y cuando no se requiera previamente la adopción de un acuerdo de junta general a estos efectos, adoptará las decisiones necesarias para formalizar las compras y ventas inmobiliarias.

(iv) Aprobación de financiación externa

La financiación de nuevas adquisiciones es aprobada por la Comisión de Inversiones formada por los Sres. Robert Michaeli y Asher Hakmon, a proposición del Personal Interno, con la debida información y documentación para tomar la decisión, quien a su vez supervisará que las garantías solicitadas por la entidad financiadora sean razonables.

Tras su aprobación la operación será comunicada a los consejeros delegados mancomunados y/o apoderados de la Sociedad que, en caso de que esté dentro de los límites de sus funciones y siempre y cuando no se requiera previamente la adopción de un acuerdo de junta general a estos efectos, adoptará las decisiones necesarias para aprobar y formalizar dicha financiación.

(v) **Análisis de Riesgos Fiscales y Financieros**

El Consejo es el encargado de velar por la adecuada gestión de riesgos financieros y fiscales de la Sociedad, y de actuar en interés de la misma. Los consejeros tienen a su disposición información periódica suministrada por los auditores y el propio Personal Interno para tomar sus decisiones.

(vi) **Aprobación de previsiones o estimaciones requeridas por BME GROWTH y actualización de las mismas.**

De conformidad con el apartado 1.5 de la cláusula Segunda de la Circular 1/2020 del BME MTF Equity, para el caso de que en el momento de solicitar la incorporación de las acciones de la Sociedad, la misma no haya sido auditada durante veinticuatro meses consecutivos, el Consejo deberá presentar y aprobar unas previsiones o estimaciones relativas al ejercicio en curso y al siguiente que, al menos, contengan información numérica, en un formato comparable al de la información periódica, sobre ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos, notificándose al mercado con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra. Esta información deberá remitirse hasta que la antigüedad de la Sociedad alcance tres ejercicios.

Asimismo, de conformidad con el apartado 2.1 de la cláusula Segunda de la Circular 3/2020 del BME MTF Equity, el Consejo recogerá, dentro de los informes financieros semestrales y anuales que la Sociedad está obligada a remitir, cualesquiera actualizaciones de dichas previsiones o estimaciones, así como información relativa al grado de cumplimiento de las mismas.

**c) Formación de los componentes del Consejo**

El inicial accionista único (en su momento) de la Sociedad, velando por sus intereses y los de la Sociedad, nombró a los miembros del Consejo en base a su formación, que corrobora la confianza que ha depositado en los mismos:

- (i) D. Nadav Moshe Hamo: Presidente y consejero delegado mancomunado. Fecha de nombramiento (i) como Presidente y consejero: 22 de enero de 2018; y (ii) como consejero delegado mancomunado: 6 de julio de 2018.

El Sr. Hamo es cofundador y CEO de “Urban Group”. Don. Hamo está al cargo de la gestión de “Urban Group” y además participa en la gestión del grupo a nivel internacional, y diseña las estrategias y metas. Don Hamo tiene un grado en economía y negocios y ha gestionado “Urban Group” desde el inicio.

- (ii) D. Guy Ayalon: Vocal y consejero delegado mancomunado. Fecha de nombramiento (i) como consejero: 22 de enero de 2018; y (ii) como consejero delegado mancomunado: 6 de julio de 2018.

El Sr. Ayalon tiene una gran experiencia en servicios financieros inmobiliarios y de inversión, tanto como cofundador de BCN Investments, S.L. y como asociado en uno de los mayores bancos de Israel. Don Ayalon tiene una licenciatura en derecho del Colegio de Estudios Académicos de Administración de Israel, y tiene licencia para ejercer derecho en Israel.

- (iii) D. Eitan Peretz: Vocal. Fecha de nombramiento: 22 de enero de 2018. El Sr. Peretz es el co-fundador y presidente de “Urban Group”.

Don Peretz se ha especializado durante sus más de quince años de experiencia en la inversión en activos inmobiliarios. El Sr. Peretz es la persona que supervisa todas las operaciones del grupo (compras y ventas) además de buscar nuevas oportunidades de negocio.

- (iv) D. Jacob Jonathan Behar: Vocal. Fecha de nombramiento: 22 de enero de 2018.

Posee más de diez años de experiencia en el sector inmobiliario a nivel internacional. Trabajó como abogado en el Departamento de Derecho Inmobiliario de Fischer Behar Chen Well Orion & Co, donde lideró equipos de negociación en gran cantidad de transacciones inmobiliarias, tanto residenciales como comerciales.

Desde 2008 es miembro-gestor del fondo de inversión inmobiliaria Jonstar Inc., fondo que posee, opera y desarrolla activos inmobiliarios en Nueva York, Toronto y Tel Aviv. El papel del Sr. Behar en dicho fondo es, entre otras, identificar y ejecutar transacciones inmobiliarias y gestionar todos los aspectos de las mismas.

Tiene un Máster en Desarrollo Inmobiliario por la Universidad de Columbia y es licenciado en Derecho por el Interdisciplinary Center Herzliya de Israel, estando admitido para la práctica del derecho en Israel.

- (v) D. Asher Hakmon: Vocal. Fecha de nombramiento: 22 de enero de 2018.

Es ingeniero eléctrico. Empezó su carrera en las Fuerzas Armadas de Israel, donde durante once años gestionó varios proyectos tecnológicos, especializándose en su financiación y ejecución. Entre el 2000 y 2013 trabajó en dos start-ups tecnológicas.

Desde 1996 ha estado involucrado en la realización de inversiones inmobiliarias en Nueva York, Israel y Berlín, involucrando familiares y amigos, liderando los

mismos en operaciones con SOCIMIs en España y actuando como interventor externo de la Sociedad.

- (vi) Dña. Chen Menachemi: Vocal. Fecha de nombramiento: 22 de enero de 2018.

Ha cursado un MBA, con calificación *Cum Laude*, en la universidad *College of Management Academic Studies* de Israel y posee una amplia experiencia en el mundo de la consultoría estratégica de negocios, tanto en el sector tecnológico como inmobiliario.

Durante los primeros años de su carrera profesional dirigió durante cuatro años equipos para la incorporación de soluciones tecnológicas en algunas de las mayores empresas de construcción de Israel, tales como Electra Constructions Ltd. y Ashtrom Group Ltd.

En los últimos años ha trabajado principalmente en compañías tecnológicas, asistiéndolas en su planeamiento financiero, así como en su estrategia de negocio y crecimiento. Entre estas compañías se encuentran Dorteck Systems, en la que participó en su estrategia de adquisición, y Crossrider PLC, donde colaboró en su salida a cotización en la Bolsa de Londres.

- (vii) D. Aviv Evan Arkin: Vocal. Fecha de nombramiento: 22 de enero de 2018.

Es el director de servicios fiscales de Arkin & Peguero CPAs, una empresa de contabilidad con oficinas en Miami y Nueva York. Posee amplios conocimientos en fiscalidad internacional e inmobiliaria, habiendo ejercido como Contable Público Certificado desde 2011.

Además, desde 2015 es miembro ejecutivo de E&M Estates Group LLC, una sociedad de inversión inmobiliaria verticalmente integrada, especializada en la búsqueda de oportunidades únicas en el mercado inmobiliario.

Posee un Master en Fiscalidad por la *City University of New York-Zicklin School of Business*. Cuando todavía cursaba sus estudios, fue contratado por Ernst & Young como asociado del departamento de fiscalidad, donde empezó su carrera. Su última posición, antes de constituir su propia sociedad en 2017, era la de Senior Tax Manager.

- (viii) D. Roy Girtz: Vocal. Fecha de nombramiento: 22 de enero de 2018.

Es el propietario y el director de asesoramiento en contratación de seguros en Downtown Abstract Corporation desde su creación en 2004. Downtown Abstract Corporation es una agencia de seguros de Nueva York, que presta servicios para algunos de los mayores aseguradores de Estados Unidos.

Obtuvo su doctorado en Derecho *juris doctor* en 2003, pudiendo ejercer como abogado en el Estado de Nueva York. También ha participado en la gestión y dirección de carteras de edificios residenciales de Nueva York durante más de diez años.

- (ix) D. Orit Shoshana Bar on Bakarski: Vocal. Fecha de nombramiento: 22 de enero de 2018.

Al inicio de su carrera fue atleta olímpico, representando a Israel en los Juegos Olímpicos de Sidney, en la categoría de Judo. Ha trabajado en compañías tecnológicas y, durante los últimos cinco años, ha liderado colaboraciones en el sector inmobiliario. Además, posee un MBA por la universidad de ingeniería de Tel-Aviv (*Tel-Aviv Academic College of Engineering*).

**d) Funciones del Personal Interno**

El modelo de gestión de la Sociedad se instrumentaliza a través de la gestión realizada por el Personal Interno, lo que ha permitido optimizar la estructura corporativa, la gestión de los activos y ha incrementado la eficiencia desde el punto de vista de los costes.

El Personal Interno dispone de suficiente experiencia, medios y recursos para poder satisfacer las necesidades de gestión de la cartera de activos de la Sociedad.

Entre las actividades del Personal Interno que garantizan el establecimiento de una adecuada estructura de control interno en la toma de decisiones y en el flujo de información, destacan, aunque no limitado a, los siguientes informes que son reportados al Consejo con la periodicidad indicada:

(i) *Informes de carácter financiero*

Informes de periodicidad trimestral:

- a. Flujos de caja de la Sociedad con proyecciones a un mes.
- b. Informe trimestral de rentas percibidas de los arrendadores e impagos asociados a los contratos de arrendamiento en vigor.
- c. Seguimiento de desviaciones sobre los presupuestos iniciales a trimestre vencido y sugerencia sobre reajustes necesarios en el presupuesto para el mes corriente.
- d. Estados financieros no auditados (EEFF, Balance y PyG).

Informes de periodicidad anual:

- a. Cuentas anuales de la Sociedad para su posterior aprobación por el Consejo y auditoría anual.
- b. Sobre la base de dicha información, el Consejo aprobará la información periódica –incluyendo no sólo la información anual si no también la de carácter semestral– referida en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity (*Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity*).

(ii) *Informes de carácter operativo*

- a. Información sobre la actividad arrendataria de la Sociedad, incluyendo, entre otros, los niveles de ocupación por activo, fechas de cumplimiento de los contratos en vigor, aplicación de incentivos a los arrendatarios, etc.
- b. Auditoría técnica anual de los activos.
- c. Informe de *due diligence* de carácter legal para cada compra de activos.

## II. Sistema de Control Interno

### a) Control de la Información y Toma de Decisiones

La estructura mencionada en el apartado anterior, incluyendo todos los informes suministrados al Consejo, permite la existencia de un flujo de información y un seguimiento de la operativa y gestión financiera de la Sociedad por parte de los accionistas y los Consejeros que lo representan. Todo ello, sin perjuicio que se soliciten informes puntuales sobre determinadas cuestiones para mayor claridad de ambos.

Por tanto, los consejeros, mediante la revisión de planes de negocio, informes, aprobación de propuestas y contraste con los diferentes asesores y proveedores de servicios, son los que velan por la correcta información en la toma de decisiones.

En particular, por lo que respecta a la revisión y firma de los contratos, transacciones y restante documentación a suscribir por la Sociedad en relación con la actividad de la Sociedad, se informa al Consejo sobre el contenido y la oportunidad de suscribir tales documentos para que puedan revisarlos. Dichos documentos deben aprobados por los consejeros delegados mancomunados o por algún apoderado general de la Sociedad.

Esto permite un mayor control por el Consejo de Administración, que celebra reuniones con carácter trimestral para supervisar y aprobar, entre otros aspectos, los nuevos contratos de alquiler o de compraventa a suscribir por la Sociedad durante el trimestre en curso, de tal modo que todos los consejeros estén debidamente informados sobre la evolución del negocio de la Sociedad en cada momento.

La supervisión de las actividades de los terceros se realiza a través de una doble vía:

- Revisión de los informes e información suministrada de forma periódica.
- Reuniones de periodicidad semanal:
  - o Se revisan todas las acciones de *marketing*, potenciales nuevos arrendamientos, renovaciones y cualquier tema que afecte a los edificios o la Sociedad.

- o En estas llamadas, cada parte aporta y monitoriza información relacionada con su especialidad (información legal, financiera, *asset management*, *controllers* y asesores).

**b) Formación específica en lo referente a los requisitos derivados de la incorporación al BME GROWTH**

La Sociedad ha contratado los servicios de un asesor registrado (Renta 4 Corporate, S.A.) que prestará servicios en tanto en cuanto la Sociedad siga perteneciendo al segmento del BME GROWTH. Durante el proceso y hasta la incorporación de las acciones de la Sociedad en el BME GROWTH, dispone asimismo del asesoramiento legal de J&A Garrigues, S.L.P. en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones en el BME GROWTH. Dispone igualmente de los servicios de Horwath PLM Auditores, S.L.P., nombrado auditor de cuentas de la Sociedad para la realización de la auditoría de los ejercicios sociales cerrados el 31 de diciembre de 2017, el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2019.

Lo anterior implica que todos los miembros del Consejo están al corriente de las obligaciones de la Sociedad derivadas de la incorporación al BME GROWTH incluyendo en todo caso los informes periódicos y las obligaciones de comunicación al mercado de cualquier información relevante conforme a su definición en la Ley del Mercado de Valores y en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity

Los miembros del Consejo son en todo momento conocedores de la información suministrada al BME GROWTH y de que la misma se corresponde con la realidad de la Sociedad sobre la base de los análisis o la información facilitada por parte del Personal Interno y contando con el referido asesoramiento de Renta 4 Corporate, S.A. mientras la Sociedad cotice en el BME GROWTH y de J&A Garrigues, S.L.P. hasta la incorporación al BME GROWTH, según se ha indicado.

En particular, (i) la información relevante que se publica en la página web de la Sociedad; (ii) la información publicada en el Mercado que en su caso pudiera incluirse en las presentaciones; y (iii) las declaraciones que en su caso pudieran ser realizadas por los representantes de la Sociedad a los medios de comunicación (pese a que no es política de la Sociedad realizar declaraciones o incluir información comunicada al Mercado en presentaciones o en medios de comunicación) serán controladas por la dirección de la Sociedad.

Todos los miembros del Consejo son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el BME GROWTH, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la nueva normativa de aplicación.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad supervisa, con la asistencia de la dirección, según lo indicado anteriormente, la información que se publica en su página web.

### **III. Evaluación de riesgos**

El Consejo, asistido por sus asesores externos, lleva a cabo de manera periódica un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que pudieran tener un impacto en la fiabilidad de la información (financiera y no financiera) proporcionada al mercado.

En particular, los principales riesgos a los que se enfrenta en la actualidad la Sociedad serían los siguientes:

- **Riesgos operativos y de valoración:**
  - o Influencia actual del accionista mayoritario
  - o Riesgo derivado de viviendas no alquiladas ocupadas por terceros
  - o Riesgo derivado de la facultad de la Generalitat de Catalunya y/o Ayuntamiento de Barcelona para ejercer su derecho de tanteo y retracto sobre parte de los activos de la Sociedad
  - o Conflictos de interés con partes vinculadas
  - o Riesgos de unidades de la cartera sin certificado de eficiencia energética
  - o Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivadas de los contratos de arrendamiento y a la solvencia y liquidez de los inquilinos
  - o Riesgos asociados a la valoración inmobiliaria contemplada para determinar el precio de referencia
  - o Riesgos asociados a la valoración inmobiliaria contemplada para determinar el precio de referencia
  - o Riesgos asociados a la valoración inmobiliaria futura
  - o Riesgos sociopolíticos
  - o Riesgos de cambios normativos
  - o Concentración en un tipo de activo
  - o Riesgos de reclamaciones judiciales y extrajudiciales
  - o Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de cobertura insuficiente bajo los seguros
  - o Riesgos de la gestión del patrimonio
  - o Incumplimiento de los contratos de arrendamiento
  - o Cambios en la composición de la cartera de activos
  - o Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios
  - o Riesgo por conflicto de interés al no existir consejeros independientes
  - o Riesgo de incumplir previsiones
  - o Riesgo de daños en los activos
  
- **Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés:**
  - o Nivel de endeudamiento y riesgo de subida de tipos de interés
  - o Riesgo de ejecución de la hipoteca existente sobre parte de los activos inmobiliarios de la Sociedad
  
- **Riesgos asociados al sector inmobiliario:**
  - o Carácter cíclico del sector.

- o Sector altamente competitivo
  - o Grado de liquidez de las inversiones
  - o Concentración geográfica de producto y mercado
  - o Riesgo por el ejercicio del tanteo o retracto por parte de la Generalitat de Cataluña.
- **Riesgos ligados a las acciones:**
- o Riesgo de falta de liquidez
  - o Evolución de la cotización
  - o Recomendaciones de buen gobierno
  - o Free flow limitado
- **Riesgos Fiscales:**
- o Régimen de SOCIMI es relativamente nuevo y puede ser modificado
  - o La aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs exige el cumplimiento obligatorio de determinados requisitos
  - o La aplicación del régimen de SOCIMIs en sede de la Sociedad puede conllevar la tributación de las ganancias del capital obtenidas por algunos inversores con motivo de la transmisión de sus acciones
  - o La aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs en sede de la Sociedad requiere la distribución obligatoria de determinados resultados de la Sociedad
- **Otros riesgos:**
- o Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs
  - o Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos
  - o Riesgo fiscal vinculado a la venta de activos

En Barcelona, a 11 de abril de 2022