



Madrid, 5 de abril de 2022

Torimbía SOCIMI, S.A. (en adelante “Torimbía”, la “Sociedad” o el “Emisor”), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante “BME Growth”), ponemos en conocimiento del mercado la siguiente información relativa a:

Otra Información Relevante

1. Informe de auditoría y Cuentas Anuales Individuales del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021.
2. Informe de auditoría y Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021.
3. Informe actualizado sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la sociedad.

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

La documentación anterior también se encuentra disponible en la página web de la sociedad (www.torimbía.es).

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que pueda ser necesaria.

Javier Fernández-Ordás Abarca
Presidente del Consejo de Administración
TORIMBIA SOCIMI, S.A.

Torimbia Socimi, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre
de 2021 e Informe de Gestión,
junto con el Informe de
Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Torimbia Socimi, S.A.:

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de inversiones inmobiliarias

Descripción

La Sociedad gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (hoteles y oficinas) situados principalmente en Madrid. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los deterioros necesarios si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2021, la cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable de 103,2 millones de euros.

La Sociedad utiliza periódicamente a terceros ajenos a la misma como expertos para determinar el valor recuperable de sus activos inmobiliarios, basándose en su valor de mercado. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera la Sociedad y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativo. En particular, la dirección de la Sociedad utiliza el método comparativo de mercado y el método de descuento de flujos de caja, que requieren realizar estimaciones sobre:

- los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- la tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización,
- el valor residual del activo al final del período de proyección (tasa de salida “exit yield”).

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de valoración de inversiones inmobiliarias, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente. En particular, aquellos mediante los cuales los administradores supervisan y aprueban la contratación y el trabajo realizado por los expertos utilizados para este fin, así como que no existan presiones sobre el resultado del trabajo que realizan dichos expertos.

Hemos obtenido los informes de valoración realizados al cierre del ejercicio por los expertos contratados por la Sociedad para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, evaluando competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la dirección de la Sociedad.
- sobre una muestra de activos elegida entre aquellos con mayor relevancia en la cartera de la Sociedad y aquellos cuya variación de valor presente alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de activos inmobiliarios, hemos realizado una revisión de las valoraciones, tomando en consideración la información disponible de la industria sobre transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad de la Sociedad,

Valoración de inversiones inmobiliarias

Descripción

Adicionalmente, pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales.

Por todo lo anterior, hemos considerado este aspecto como clave en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

- hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo, incluyendo tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios,
- también hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 4.c y 6 de la memoria adjunta.

Situación financiera de la Sociedad

Descripción

Tal y como se indica en las Notas 2.i y 11 de la memoria adjunta, la Sociedad mantiene deudas financieras con garantía hipotecaria con determinadas entidades bancarias, por importe de 87,5 millones de euros, cuyo vencimiento está establecido para el mes de diciembre de 2022, motivo por el cual las cuentas anuales adjuntas presentan un fondo de maniobra negativo de 79,6 millones de euros al 31 de diciembre de 2021.

En relación con estas deudas, y tal y como se desglosa en la Nota 2.i de la memoria adjunta, la Sociedad ha iniciado un proceso de refinanciación con determinadas entidades bancarias para hacer frente a los vencimientos.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Los procedimientos de auditoría realizados al respecto han incluido, entre otros, la evaluación de la razonabilidad de los planes diseñados por la Sociedad citados anteriormente, así como la evaluación de la probabilidad de cumplimiento de los mismos. Para ello, hemos revisado las actas de las reuniones de los órganos de administración celebrados hasta la fecha y otros documentos asociados relacionados con las actuaciones que está llevando a cabo la Dirección con diversas entidades bancarias, así como su contraste a través de reuniones con la alta dirección de la Sociedad.

Asimismo, hemos obtenido el presupuesto de tesorería de la Sociedad para el ejercicio 2022 y hemos evaluado la razonabilidad de las hipótesis empleadas en las proyecciones, contrastándolas con datos externos e información histórica, así como realizado un análisis de sensibilidad sobre aquellas hipótesis más sensibles a cambios.

Situación financiera de la Sociedad

Descripción

En este contexto, los administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, asumiendo que la capacidad financiera de la Sociedad es suficiente y adecuada para hacer frente a las necesidades operativas futuras derivadas de su previsión de generación de caja y que finalizará con éxito la refinanciación de la actual deuda financiera. Asimismo, el valor recuperable de los activos inmobiliarios aportados en garantía, es suficientemente amplio como para cubrir la deuda en caso de no finalizar con éxito la refinanciación en curso.

Identificamos este aspecto como uno de los más relevantes en nuestra auditoría dada la relevancia que supone dicha deuda sobre el total del pasivo y por lo tanto la necesidad de que finalice con éxito el proceso de refinanciación iniciado por los administradores de la Sociedad.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Adicionalmente, y tomando en consideración las valoraciones realizadas por expertos independientes sobre el valor de mercado de los inmuebles propiedad de la Sociedad, hemos evaluado la capacidad de la misma para atender sus compromisos financieros considerando el valor recuperable de sus activos inmobiliarios.

Por último, hemos evaluado la adecuación de los desgloses de información facilitados en la memoria de las cuentas anuales (véase nota 2.i) con los requeridos por el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

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 Sociedad 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 misma en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción, que se incluye a continuación, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

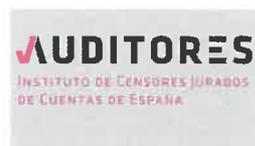
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692



Laura Armiño Yela

Inscrita en el R.O.A.C. Nº 23.456

16 de marzo de 2022



DELOITTE, S.L.

2022 Núm. 01/22/00823

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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



Torimbia Socimi, S.A.

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

TORIMBIA SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Euros)

ACTIVO	31/12/2021	31/12/2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2021	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO:		
Inmovilizado Intangible (Nota 4.a)	102	709	Capital (Nota 10.a)	15.357.222	15.357.222
Inmovilizado material (Nota 4.b y 5)	1.241.269	1.243.351	Reservas (Nota 10.b)	18.122.767	18.123.260
Terrenos y construcciones	1.204.208	1.204.208	Legal y estatutarias	3.071.444	3.071.444
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	37.061	39.143	Otras reservas	15.051.323	15.051.816
Inversiones inmobiliarias (Nota 4.c y 6)	103.173.856	99.442.344	Remanente	(5.658.735)	2.181.213
Deudores comerciales a largo plazo (Nota 7)	733.892	424.283	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 10.d)	(5.638.855)	(5.618.863)
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	2.661.815	3.270.918	RESULTADO DEL EJERCICIO	4.400.246	(7.839.948)
Instrumentos de patrimonio (Nota 8.a)	1.431.794	1.450.560	FONDOS PROPIOS (Nota 10)		
Instrumentos financieros no corrientes (Nota 8.b)	78.091	84.921	Ajustes por cambios de valor (Nota 10.c)	(71.311)	(81.709)
Otros activos financieros	1.353.703	1.365.639	TOTAL PATRIMONIO NETO	26.511.330	22.141.155
Activos por impuesto diferido (Nota 12)	299.638	276.750			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	109.547.366	106.108.915			
			PASIVO NO CORRIENTE:		
			Provisiones a largo plazo (Nota 18)	156.566	156.566
			Pasivos financieros a largo plazo	1.611.139	88.575.229
			Deudas con entidades de crédito (Nota 11.a)	-	87.008.662
			Otros pasivos financieros (Nota 11.b)	1.611.139	1.566.547
			Pasivos por impuesto diferido (Nota 12)	1.695.399	1.753.861
			TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	3.463.104	90.485.556
ACTIVO CORRIENTE:					
Existencias (Nota 9)	438.766	440.766	PASIVO CORRIENTE:		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	195.623	219.660	Pasivos financieros a corto plazo	87.594.420	4.789.019
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.c)	80.354	202.251	Deudas con entidades de crédito (Nota 11.a)	87.514.212	990.320
Créditos con sociedades vinculadas (Nota 15.b)	116.289	-	Otros pasivos financieros (Nota 11.b)	80.208	3.798.699
Administraciones Públicas deudoras (Nota 12)	-	17.409	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	692.092	187.124
Inversiones financieras corrientes (Nota 8.c)	25.908	171.501	Acreeedores comerciales	75.117	129.888
Imposiciones corrientes	-	144.243	Acreeedores, empresas del Grupo, asociadas y vinculadas (Nota 15.b)	-	908
Otros activos financieros	26.908	27.258	Acreeedores varios	38.938	16.856
Periodificaciones a corto plazo	38.693	38.912	Otras deudas con Administraciones Públicas (Nota 12)	578.037	49.474
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.012.590	10.633.200	TOTAL PASIVO CORRIENTE	88.286.512	4.986.143
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	8.713.580	11.504.039	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	118.260.946	117.612.954
TOTAL ACTIVO	118.260.946	117.612.954			

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2021

TORIMBIA SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2021
(Euros)

	31/12/2021	31/12/2020
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 14.a)	7.279.134	5.075.192
Ventas	4.000	-
Prestaciones de servicios	7.275.134	5.075.192
Variación de existencias de productos terminados y en curso de producción (Nota 9)	(2.000)	-
Otros ingresos de explotación (Nota 7 y 15.a)	694.714	518.443
Gastos de personal (Nota 14.b)	(1.285.045)	(1.113.993)
Sueldos, salarios y asimilados	(1.117.247)	(953.931)
Cargas sociales	(167.798)	(160.062)
Otros gastos de explotación (Nota 14.c)	(2.587.682)	(2.476.250)
Servicios exteriores	(1.611.282)	(1.410.315)
Tributos	(996.103)	(1.065.935)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 8.c)	19.703	-
Amortización del inmovilizado (Notas 4.a, 4.b, 4.c, 5 y 6)	(3.129.514)	(3.332.772)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado (Nota 6)	6.361.113	(7.756.290)
Deterioros y pérdidas	6.361.113	(7.756.290)
Otros resultados	(691.382)	(164.594)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	6.639.338	(9.250.264)
Ingresos financieros (Nota 14.e)	228.463	4.645.204
De participaciones en instrumentos de patrimonio:		
En empresas del Grupo y Asociadas (Nota 8.a, 14.e, 15.a)	228.395	4.641.551
De valores negociables y otros instrumentos financieros:		
En terceros	68	3.653
Gastos financieros (Nota 14.f)	(2.078.291)	(2.090.815)
Por deudas con terceros	(2.078.291)	(2.090.815)
Diferencias de cambio	148.617	(145.586)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros (Nota 11.c)	(1.270)	(4.113)
Cartera de negociación y otros	(1.270)	(4.113)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros (Notas 8.a y 8.b)	(617.961)	(1.001.351)
Deterioro y pérdidas	(617.961)	(1.001.351)
RESULTADO FINANCIERO	(2.320.442)	1.403.339
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS	4.318.896	(7.846.925)
Impuestos sobre beneficios (Nota 12)	81.350	6.977
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
RESULTADO DEL EJERCICIO	4.400.246	(7.839.948)

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021

TORIMBIA SOCIMI, S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2021**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	4.400.246	(7.839.948)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Activos financieros disponibles para la venta (Nota 8.b)	(9.602)	(3.580)
Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	(9.602)	(3.580)
Total Ingresos y gastos reconocidos	4.390.644	(7.843.528)

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2021

TORIMBIA SOCIMI, S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital Social	Reserva Legal	Otras reservas	Acciones propias	Remanente /Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2019	15.357.222	3.071.444	13.935.592	(5.597.224)	2.181.213	5.582.018	(58.129)	34.472.136
Resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020	-	-	-	-	-	(7.839.948)	(3.580)	(7.843.528)
Distribución del resultado con cargo a reservas	-	-	1.116.404	-	-	(1.116.404)	-	-
Distribución de dividendo	-	-	-	-	-	(4.465.614)	-	(4.465.614)
Venta de autocartera	-	-	180	(21.559)	-	-	-	(21.839)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	15.357.222	3.071.444	15.051.816	(5.618.683)	2.181.213	(7.839.948)	(61.709)	22.141.165
Resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021	-	-	-	-	-	4.400.246	(9.802)	4.390.644
Distribución del resultado con cargo a reservas	-	-	-	-	-	(7.839.948)	-	-
Venta de autocartera	-	-	493	(19.976)	-	-	-	(20.489)
Saldo a 31 de diciembre de 2021	15.357.222	3.071.444	15.051.323	(5.638.659)	(5.658.735)	4.400.246	(71.311)	26.511.330

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2021

TORIMBIA SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2021
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		2.267.832	3.270.042
Resultado del ejercicio antes de impuestos		4.318.896	(7.846.925)
Ajustes al resultado-			
Amortización del inmovilizado	Notas 4, 5 y 6	3.129.515	3.332.772
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 6	(6.361.113)	7.756.290
Variación de provisiones		-	(31.606)
Pérdidas deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(19.703)	-
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 8	617.961	1.001.351
Ingresos financieros	Nota 14.e	(228.463)	(4.645.204)
Gastos financieros	Nota 14.f	2.078.291	2.090.815
Diferencias de cambio		(148.617)	145.586
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		1.270	4.113
Cambios en el capital corriente-			
Existencias		2.000	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		530.143	(256.080)
Otros activos corrientes		10.202	(-)
Acreedores y otras cuentas a pagar		494.968	(436.549)
Otros pasivos corrientes		-	(111.675)
Otros activos y pasivos no corrientes		44.592	(344.862)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-			
Pagos de intereses	Nota 11.a	(1.614.320)	(1.645.503)
Cobros de intereses		68	3.653
Cobros (pagos) por Impuesto sobre Beneficios	Nota 12	(816.253)	(387.685)
Cobros / (pagos) de dividendos		228.395	4.641.551
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(4.057.356)	1.357.173
Pagos por inversiones-			
Inmovilizado material	Nota 5	(9.651)	(2.391)
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(4.211.064)	(4.310.253)
Cobros por desinversiones-			
Empresas del Grupo y Asociadas	Nota 8	-	4.500.000
Otros activos financieros	Nota 8	163.359	1.169.817
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(970.469)	(5.437.453)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-			
Pago de dividendos	Nota 10.e	-	(4.465.614)
Acciones propias	Nota 10.d	(20.469)	(21.839)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-			
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 11.a	(950.000)	(950.000)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		139.383	(45.663)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(2.620.610)	(855.901)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		10.633.200	11.489.101
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		8.012.590	10.633.200

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2021

Torimbia SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

1. Actividad de la Sociedad

Torimbia SOCIMI, S.A., en adelante "la Sociedad", se constituyó bajo la denominación social de "Tecu, S.A." en España, de conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas el 16 de julio de 1966. Con fecha 29 de abril de 1975 se procedió a modificar su denominación social por la de Inmolevante, S.A.

Con fecha 25 de noviembre de 2016, se otorgó escritura de fusión por absorción entre Inmolevante, S.A. (Sociedad Unipersonal), (sociedad absorbente) y su accionista único Torimbia, S.L. (sociedad absorbida). Dicha absorción se produjo a través de la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida, traspasándose en bloque a la sociedad absorbente la totalidad de su patrimonio. Los datos relativos a dicha fusión, así como los beneficios fiscales aportados por la sociedad absorbida se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2016. Como consecuencia de dicha fusión por absorción, se procedió nuevamente a modificar su denominación social a Torimbia, S.A. Finalmente, con fecha 18 de junio de 2019, con motivo de su salida al BME Growth la Sociedad cambió su denominación social pasando a denominarse TORIMBIA SOCIMI, S.A. (véase Nota 10).

Con fecha 20 de julio de 2017, se otorgó escritura de fusión por absorción de Torimbia, S.A. y su sociedad dependiente Bricsnet ibérica, S.L. Dicha fusión se produjo a través de la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida, traspasándose en bloque a la sociedad absorbente la totalidad de su patrimonio. Los datos relativos a dicha fusión, así como los beneficios fiscales aportados por la sociedad absorbida se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 30 de noviembre de 2017.

El 24 de junio de 2016, la Sociedad, mediante decisión del entonces Accionista Único decidió optar por la aplicación del régimen fiscal especial para Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos retroactivos desde el periodo impositivo iniciado con fecha 1 de diciembre de 2015.

Con fecha de 26 de febrero de 2018, mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, la Sociedad acordó por unanimidad, y al amparo del artículo 13.d) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, renunciar a la aplicación del régimen especial SOCIMI, lo cual tuvo efectos fiscales desde el ejercicio en el que se ejerció (ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2016).

El 5 de septiembre de 2018, la Sociedad, mediante acuerdo de la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas decidió optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial para Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos retroactivos desde el periodo impositivo iniciado con fecha 1 de enero de 2018.

El objeto social de la Sociedad es el siguiente:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
2. 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.
3. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.
4. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

Las actividades enumeradas anteriormente, podrán ser desarrolladas asimismo por la Sociedad, total o parcialmente, bien de forma directa o indirecta, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

En la actualidad, la actividad de la Sociedad consiste, principalmente, en el arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

Su domicilio social está en Paseo Pintor Rosales número 18, 28008, Madrid.

El 18 de junio de 2019, la Sociedad, mediante acuerdo de la Junta General Universal de Accionistas aprobó por unanimidad, entre otros, los siguientes acuerdos:

- Aprobación de la solicitud de incorporación de las acciones de la Sociedad al BME Growth en el segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- Conversión de las acciones de la Sociedad en anotaciones en cuenta.
- Cambio de denominación de la Sociedad de Torimbia, S.A. a Torimbia Socimi, S.A.
- Modificación de los Estatutos Sociales para adaptarlos a la nueva denominación y a las exigencias requeridas por el BME Growth.

El 24 de julio de 2019, con efectos desde el 26 del citado mes, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. acordó incorporar la totalidad de las acciones de la Sociedad al BME Growth en el segmento de SOCIMI.

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Torimbia, S.A. del ejercicio 2020 fueron formuladas por sus administradores, en la reunión de su Consejo de Administración celebrado el 16 de marzo de 2021 y aprobadas por la Junta General de Accionistas el día 3 de junio de 2021.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 se han preparado de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). De acuerdo con el contenido de dichas cuentas anuales consolidadas el patrimonio consolidado, el resultado consolidado del ejercicio, volumen de activos y ventas consolidadas asciende a 40.639 miles de euros, 4.473 miles de euros, 132.426 miles de euros y 7.279 miles de euros, respectiva y aproximadamente.

Como se ha mencionado anteriormente, el régimen fiscal de la Sociedad se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

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

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

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

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado

exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

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

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
 - c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.
4. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
 5. 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. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
 - b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
 - c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
 7. El capital mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período 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 período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos

impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

Adicionalmente, tras la entrada en vigor de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. En este sentido, el 23 de diciembre de 2021 se publicó la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, por la que se determina que dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de accionistas, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

En septiembre de 2020 finalizó el periodo transitorio, debiendo la Sociedad cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad cumple con todos los requisitos de la legislación vigente.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, sus posteriores modificaciones y sus adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda el 28 de diciembre de 1994.
- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

c) Principios contables aplicados

Los administradores de la Sociedad 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.

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

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros.
- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias.
- El cálculo de provisiones y evaluación de contingencias.
- La recuperabilidad de los activos fiscales.
- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- Los factores mitigantes relativos a la situación de fondo de maniobra negativo (Nota 2.i).

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

e) Comparación de la información

La información contenida en estas cuentas anuales referida al ejercicio 2020 se presenta, única y exclusivamente a efectos comparativos con la información del ejercicio 2021.

f) Agrupación de partidas

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

g) Cambios en criterios contables

El Real Decreto-Ley 1/2021, de 12 de enero, modifica, entre otros, el Plan General Contable aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre con objeto de continuar con el proceso de convergencia del Derecho contable español con las normas internacionales de contabilidad adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

Las principales modificaciones introducidas por la reforma contable de 2021 tienen la finalidad de adaptar la normativa española a los contenidos de las Normas de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea de ingresos de contratos con clientes (NIIF-UE 15) e instrumentos financieros (NIIF-UE 9). De esta forma, el Real Decreto introduce cambios en la norma de registro y valoración 9ª "Instrumentos Financieros" y 14ª "Ingresos por ventas y prestación de servicios", así como en la información a incluir en la memoria sobre las mismas.

Instrumentos financieros

A partir del 1 de enero del ejercicio 2021 resultan de aplicación los nuevos criterios de clasificación y valoración de los instrumentos financieros previstos en el RD 1/2021, que se recogen en las Notas 4.f y 8 y suponen una modificación respecto los aplicados en ejercicios anteriores.

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

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

El siguiente cuadro recoge una conciliación a 1 de enero de 2021 para cada clase de activos y pasivos financieros entre la categoría de valoración inicial con el correspondiente importe en libros determinado

de acuerdo con la anterior normativa y la nueva categoría de valoración con su importe en libros determinado de acuerdo con los nuevos criterios:

Activos financieros

Carteras de Activos financieros	Euros				
	Valor en libros Estados Financieros 31/12/2020	Clasificación según nuevos criterios a 31/12/2020			
		Coste amortizado	VR con cambios en PN	VR con cambios en PL	Coste
Préstamos y partidas a cobrar					
-Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	219.660	219.660	-	-	-
-Imposiciones a corto plazo	144.243	144.243	-	-	-
-Otros activos financieros largo y corto plazo	1.392.897	1.392.897	-	-	-
Grupo, multigrupo y asociadas					
-Grupo	3.270.918	-	-	-	3.270.918
Disponible para la venta					
a) Valor razonable:					
-Instrumentos de patrimonio	84.820	-	84.820	-	-
b) Coste:					
Instrumentos de patrimonio	101	-	-	-	101
Total clasificación y valoración s/ EF 31/12/2020	5.112.639				

Total clasificación s/ nuevos criterios 31/12/2020	1.756.800	84.820	-	3.271.019
Ajustes de valoración registrados en Patrimonio por nuevos criterios al 1.1.21	-	-	-	-
Saldos iniciales según nueva clasificación y valoración al 1.1.21	1.756.800	84.820	-	3.271.019

Pasivos financieros

Carteras de pasivos financieros	Euros				
	Valor en libros Estados Financieros 31/12/2020	Clasificación según nuevos criterios a 31/12/2020			
		Coste amortizado	VR con cambios en PN	VR con cambios en PL	Coste
Débitos y partidas a pagar					
-Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	197.124	197.124	-	-	-
-Deudas con entidades de crédito	91.801.540	91.801.540	-	-	-
-Otros pasivos financieros largo y corto plazo	1.566.547	1.566.547	-	-	-
-Derivados financieros	(3.839)	-	-	(3.839)	-
Total clasificación y valoración s/ EF 31/12/2020	93.561.372				

Total clasificación s/ nuevos criterios 31/12/2020	93.565.211	-	(3.839)	-
Ajustes de valoración registrados en Patrimonio por nuevos criterios al 1.1.21	-	-	-	-
Saldos iniciales según nueva clasificación y valoración al 1.1.21	93.565.211	-	(3.839)	-

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

Contabilidad de coberturas

A partir del 1 de enero del ejercicio 2021, también resultan de aplicación los nuevos criterios de contabilidad de coberturas previstos en el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.

Los derivados contratados por la Sociedad para cubrir el riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés variable a fijo, no tienen la calificación de relaciones de cobertura conforme a lo descrito en la Nota 4.f.

Por tanto, conforme a los nuevos criterios, los instrumentos financieros derivados contratados por la Sociedad en la fecha de primera aplicación de la modificación al PGC establecida por el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero, continúan sin considerarse como operaciones de cobertura, sin que se produzcan modificaciones en cuanto a las nuevas normas de registro y valoración aplicables, contabilizándose como pasivos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias sin que ello haya supuesto impacto patrimonial en la fecha de transición.

Reconocimiento de ingresos

Por último, esta modificación ha supuesto la transposición a la normativa contable nacional de la NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes" mediante la modificación de la norma y registro y valoración 14^a del Plan General Contable y la publicación de la Resolución del ICAC de del 10 de febrero de 2021, 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. En la Nota 4.i se detallan los criterios de registro y valoración aplicados por la Sociedad.

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

Los ingresos de la Sociedad se corresponden fundamentalmente con alquileres y se imputan a pérdidas y ganancias en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. De manera general estos ingresos se reconocen linealmente, siempre y cuando otro criterio no refleje mejor la sustancia económica de los acuerdos de alquiler estipulados con las contrapartes.

Los clientes de la Sociedad reciben y consumen simultáneamente los beneficios del desempeño de la entidad a medida que ésta lo ejecuta, de modo que no se observa ningún cambio en cuanto a la valoración ni a la determinación del momento de reconocimiento de los ingresos.

La parte contingente de los ingresos por alquileres relacionada con los niveles variables de ingresos generados por los inmuebles alquilados, se reconoce como ingreso en el periodo en que se devenga.

h) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 no se ha detectado ningún error que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio el 31 de diciembre de 2020.

i) Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2021 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo por importe de 79.572.932 euros, como consecuencia, principalmente, del vencimiento a corto plazo (22 de diciembre de 2022) del préstamo sindicado que mantiene con las entidades Banca March y Caixabank por importe de 87.514.212 (véase Nota 11.a).

Los Administradores de la Sociedad han iniciado conversaciones con las entidades financiadoras para refinanciar la totalidad de la deuda. Si bien a la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales dichas negociaciones no han concluido, los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento al considerar que existen diversos factores que tienden a reducir o eliminar cualquier duda sobre la capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones y que se detallan a continuación:

- Finalización con éxito de las negociaciones con las entidades financieras.
- Obtención de ingresos suficientes para alcanzar un resultado positivo en el ejercicio 2022, así como la generación de flujos de caja positivos en los próximos 12 meses, tal y como se desprende del presupuesto de tesorería aprobado por los administradores de la Sociedad.
- Los principales activos de la Sociedad son inversiones inmobiliarias, que se encuentran garantizando la totalidad de los préstamos hipotecarios. Dichos inmuebles están localizados en zonas prime de Madrid y se encuentran ocupados al 90%, con un periodo medio de

arrendamiento pendiente de 7 años, cuyo valor recuperable, basado en informes de expertos independientes asciende a 162.812.071 euros al 31 de diciembre de 2021.

j) Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del Covid-19

La aparición del Coronavirus Covid-19 en China en enero de 2020 y su expansión global motivó que el brote vírico fuese calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020. Dicha situación ha impactado en los mercados financieros globales, habiéndose implementado restricciones al transporte y a la actividad empresarial en muchos sectores.

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

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

La situación de emergencia sanitaria sigue provocando incertidumbres en los mercados que dependerán en gran medida de la evolución de la pandemia en los próximos meses, los eventuales rebrotes del virus y de la efectividad de los procesos de vacunación iniciados a finales de 2020 y así como de la capacidad de reacción y adaptación de los agentes económicos impactados.

Las operaciones de la Sociedad durante el ejercicio 2020 se vieron impactadas de manera relevante, dado que sus principales arrendatarios, pertenecientes al sector de hostelería y turismo, sufrieron una paralización de su actividad durante el Estado de Alarma con el cierre de establecimientos decretado por el Gobierno y una fuerte contracción de su negocio tras las sucesivas restricciones de movilidad y apertura impuestas para contener los efectos de la pandemia, hechos que llevaron a la Sociedad a alcanzar acuerdos individualizados con algunos de estos arrendatarios a través de los que se negociaron sistemas de diferimiento o bonificaciones en el pago de rentas (véase Nota 7). El efecto de dichas bonificaciones provocó una caída en el importe neto de la cifra de negocios y en los resultados de la Sociedad al cierre del ejercicio 2020.

El efecto de la disminución de rentas fruto de las bonificaciones pactadas con los arrendatarios fue recogido fundamentalmente en los resultados del ejercicio 2020 y tras la reapertura de los establecimientos hoteleros durante 2021, la Sociedad ha visto nuevamente incrementada su cifra de ingresos, flujos de explotación y resultados al cierre del presente ejercicio. Adicionalmente, tras los acuerdos alcanzados, no se han puesto de manifiesto retrasos ni impagos relevantes por parte de los clientes de la Sociedad.

Los administradores y la dirección de la Sociedad han continuado realizando una evaluación de los efectos y riesgos que la crisis sanitaria y económica de la pandemia originada por la Covid-19 ha tenido y pudiera seguir teniendo en la Sociedad, siendo los aspectos más significativos los detallados en la Nota 8.d.

Por último, la Sociedad ha establecido grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto en las mismas, para garantizar por un lado la salud y la seguridad de empleados, así como la continuidad de la actividad y los servicios prestados a los clientes.

3. Aplicación del 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:

	Euros
Resultado del ejercicio	4.400.246
Distribución:	
Otras reservas	880.050
Dividendo	3.520.196

En los últimos 5 ejercicios la Sociedad ha distribuido los siguientes dividendos:

	Euros				
	2016	2017	2018	2019	2020
Dividendos distribuidos	14.858.299	61.129.319	3.511.358	4.465.614	-

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición. Posteriormente, se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil según el siguiente detalle:

	Porcentaje de Amortización
Aplicaciones informáticas	20%

El gasto por amortización del inmovilizado intangible durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 ha ascendido a 607 euros en ambos ejercicios.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición y, posteriormente, se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.d.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

La Sociedad amortiza su 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, según el siguiente detalle:

	Porcentaje de Amortización
Construcciones	3%-4%
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para proceso de información	25%

c) Inversiones inmobiliarias

Este epígrafe recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta.

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición y, posteriormente, se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.d.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen la inversión inmobiliaria se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle (promedio):

	Porcentaje de Amortización
Construcciones	2-3%

La Sociedad determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por expertos independientes.

d) Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

En cada ejercicio, la Sociedad evalúa la posible existencia de pérdidas de valor que obliguen a reducir los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias. Se considera que existe una pérdida de valor cuando el valor recuperable es inferior al valor contable.

Los valores recuperables se calculan para cada activo de manera individualizada, salvo que dicho activo no genere flujos de manera independiente de otros activos, en cuyo caso se considerará la unidad generadora de efectivo superior. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

El procedimiento implantado por la Dirección de la Sociedad para la realización de dicho test es el siguiente:

El valor recuperable de cada activo (inversión inmobiliaria) es determinado en base a tasaciones realizadas por expertos independientes, realizadas siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate). Para el cálculo de dicho valor recuperable, en la totalidad de las inversiones inmobiliarias se ha utilizado el método comparativo de mercado, que implica un análisis del mercado inmobiliario de comparables basado en informaciones concretas sobre transacciones reales recientes y ofertas firmes de suelo comparable y homogéneo con el objeto de análisis y valoración, y el método de descuento de flujos de caja. Se han contrastado previamente aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplen las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados, como los que pudieran incluir elementos especulativos.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro, la Sociedad registra la misma en la cuenta de pérdidas y ganancias bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado".

Si una pérdida por deterioro revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta el límite del valor original por el que dicho activo estuviera registrado con anterioridad al reconocimiento de dicha pérdida de valor.

e) **Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que la condición de los mismos 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. La totalidad de los contratos que mantiene la Sociedad son arrendamientos operativos.

En los arrendamientos operativos en los que la Sociedad actúa como arrendador:

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

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

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

En los arrendamientos operativos en los que la Sociedad actúa como arrendatario:

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

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

f) **Instrumentos financieros**

Activos financieros

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

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
 - ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.
- b) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto: se incluyen en esta categoría los activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede su clasificación en la categoría anterior. También se incluirán en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio designadas irrevocablemente por la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial, siempre y cuando que no se mantengan para negociar ni deban valorarse al coste.

- c) *Activos financieros a coste*: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas; b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; c) 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) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; f) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial

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

Asimismo, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

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

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

Las inversiones clasificadas en la categoría c) anterior se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como 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. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

Deterioro

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un "test de deterioro" para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. En todo caso, para los instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en el patrimonio neto se presumirá que existe deterioro ante una caída de un año y medio o de un 40% en su cotización, sin que se haya producido la recuperación del valor. El registro del deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es reconocer una pérdida por deterioro por aquellas partidas cuyo cobro es dudoso, en función de la antigüedad de las mismas y la situación específica de los deudores.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos

y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance se registra el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y adquisiciones temporales de activos que cumplen con los siguientes requisitos:

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

Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

- a. Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

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

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

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias descritos en el apartado anterior.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

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

Instrumentos de patrimonio

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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran por el valor de la contraprestación entregada a cambio directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compraventa, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en el patrimonio neto sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Derivados financieros

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de tipos de interés. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrata instrumentos financieros que no se consideran de cobertura.

Los derivados se registran inicialmente a su coste de adquisición en el balance y posteriormente se realizan las correcciones valorativas necesarias para reflejar su valor razonable en cada momento. Los beneficios o pérdidas de dichas fluctuaciones se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias salvo en el caso de que el derivado haya sido designado como instrumento de cobertura y ésta sea altamente efectiva, en cuyo caso su registro es el siguiente:

- a) Coberturas de valor razonable: En este caso, los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta, atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- b) Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula mediante el siguiente procedimiento:

En el caso de los derivados no negociables en mercados organizados, la valoración se realiza utilizando las técnicas habituales en el mercado financiero, es decir, descontando todos los flujos previstos en el contrato de acuerdo con sus características, tales como el importe del nocional y el calendario de cobros y pagos, basándose en las condiciones de mercado, tanto de contado como de futuros, a la fecha de cierre del ejercicio. Concretando más, las permutas de tipo de interés se valoran usando la curva de tipos cupón cero, determinada a partir de los depósitos y permutas que cotizan en cada momento a través de un proceso de "bootstrapping", y obteniendo a partir de ella los factores de descuento. En los casos en que los derivados contemplen límites superiores e inferiores ("cap" y "floor") o combinaciones de los mismos, en ocasiones ligados a cumplimientos especiales, los tipos de interés utilizados son los mismos que en las permutas de tipos de interés, si bien para dar entrada al componente de aleatoriedad en el ejercicio de las opciones, se utiliza, como es habitual en el mercado financiero, la metodología de Black-Scholes.

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad mantiene determinadas opciones (put comprada y call vendida) sobre la participación en la sociedad participada Thinkproject Iberia, S.L. con el socio de dicha entidad, que podrán ser ejercitadas en un plazo de 5 años a partir de 2021 y que están supeditadas al cumplimiento de determinados hechos. Estas dos opciones tienen valores asimétricos por su naturaleza.

Al 31 de diciembre de 2021 los Administradores de la Sociedad no han registrado importe alguno en relación a estos instrumentos financieros derivados al ser remota la ocurrencia de los hechos que podrían desencadenar el ejercicio de la opción, por lo que el valor razonable no es significativo.

Información sobre el valor razonable de los instrumentos financieros

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable se agrupan en niveles 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.

- Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

A cierre del ejercicio 2021:

	Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
- Activos financieros (Nota 8.b)	-	77.990	-	77.990
Total Activos	-	77.990	-	77.990
Pasivos				
- Derivados de cobertura de tipo de interés (Nota 11.c)	-	2.569	-	2.569
Total Pasivos	-	2.569	-	2.569

A cierre del ejercicio 2020:

	Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
- Activos financieros (Nota 8.b)	-	84.921	-	84.921
Total Activos	-	84.921	-	84.921
Pasivos				
- Derivados de cobertura de tipo de interés (Nota 11.c)	-	3.839	-	3.839
Total Pasivos	-	3.839	-	3.839

g) Existencias

Las existencias se valoran a su precio de adquisición, coste de producción o valor neto realizable, el menor. Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas, otras partidas similares y los intereses incorporados al nominal de los débitos se deducen en la determinación del precio de adquisición.

El coste de producción incluye los costes de materiales directos y, en su caso, los costes de mano de obra directa y los gastos generales de fabricación.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización.

h) Impuesto sobre Beneficios

Régimen general

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos 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 impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido 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 impuesto diferido no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 5 de septiembre de 2018, y con efectos a partir del 1 de enero de 2018, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

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

Adicionalmente, tras la entrada en vigor de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. En este sentido, el 23 de diciembre de 2021 se publicó la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, por la que se determina que dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de accionistas, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

i) Ingresos y gastos

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

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

La Sociedad sigue el criterio de registrar contablemente, en caso de existir, las ventas de inmuebles y consecuentemente, el beneficio de las mismas, en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y ventajas significativas de los mismos y éste ha adquirido el control efectivo de la propiedad.

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

Los ingresos derivados de las rentas variables que se calculan en función de las ventas de los arrendatarios en los locales arrendados se periodifican en virtud del último dato de ventas conocido, puesto que es el momento en el que los ingresos pueden valorarse con fiabilidad, y se facturan una vez se dispone del dato definitivo anual de las ventas. Durante el ejercicio 2021, debido al efecto de la pandemia, el importe de rentas variables ha sido poco significativo.

Ingresos por intereses y dividendos

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

En relación con los dividendos recibidos, cualquier reparto de reservas disponibles se calificará como una operación de "distribución de beneficios" y, en consecuencia, originará el reconocimiento de un ingreso en el accionista, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad participada por esta última haya generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

j) Provisiones y contingencias

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

1. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
2. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

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

k) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación laboral vigente y ciertos contratos laborales, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda su relación laboral. Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

l) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

Los activos y pasivos no monetarios cuyo criterio de valoración sea el valor razonable y estén denominados en moneda extranjera, se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se ha determinado el valor razonable. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan a patrimonio neto o a pérdidas y ganancias siguiendo los mismos criterios que el registro de las variaciones en el valor razonable, según se indica en la Nota 4-f.

m) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado, por lo que los administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

n) Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

ñ) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

5. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance durante los ejercicios 2021 y 2020, respectivamente, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2021:

	Euros		
	Saldo a 31/12/2020	Adiciones / Dotaciones	Saldo a 31/12/2021
Coste:			
Terrenos	1.204.208	-	1.204.208
Construcciones	418.893	-	418.893
Otras instalaciones	280.431	-	280.431
Mobiliario	105.454	3.331	108.785
Equipos para procesos de información	125.109	6.320	131.429
	2.134.095	9.651	2.143.746
Amortización acumulada:			
Construcciones	(418.893)	-	(418.893)
Otras instalaciones	(261.714)	(5.927)	(267.641)
Mobiliario	(90.746)	(1.846)	(92.592)
Equipos para procesos de información	(119.391)	(3.960)	(123.351)
	(890.744)	(11.733)	(902.477)
Valor neto	1.243.351		1.241.269

Ejercicio 2020:

	Euros		
	Saldo a 31/12/2019	Adiciones / Dotaciones	Saldo a 31/12/2020
Coste:			
Terrenos	1.204.208	-	1.204.208
Construcciones	418.893	-	418.893
Otras instalaciones	280.431	-	280.431
Mobiliario	105.454	-	105.454
Equipos para procesos de información	122.718	2.391	125.109
	2.131.704	2.391	2.134.095
Amortización acumulada:			
Construcciones	(418.778)	(115)	(418.893)
Otras instalaciones	(255.786)	(5.928)	(261.714)
Mobiliario	(88.898)	(1.848)	(90.746)
Equipos para procesos de información	(115.903)	(3.488)	(119.391)
	(879.365)	(11.379)	(890.744)
Valor neto	1.252.339		1.243.351

La Sociedad registra dentro del epígrafe "Inmovilizado material", principalmente, las oficinas ubicadas en la calle Pintor Rosales, 18, Madrid, donde realiza su actividad. Dicho inmueble, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2021 asciende a 1.200.645 euros, garantiza préstamos hipotecarios de la Sociedad (véanse Notas 11.a y 18). El valor contable de los terrenos asciende a 1.200.645 euros al 31 de diciembre de 2021, estando la construcción y el resto del inmovilizado asociado al activo totalmente amortizados al cierre del ejercicio 2021.

El valor razonable de las oficinas de la Sociedad calculado sobre la base de las tasaciones realizadas por un tercero independiente, Gloval Valuation, S.A.U, con fecha 30 de noviembre de 2021, los cuales han utilizado el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja, es superior al valor contable de dicho activo al 31 de diciembre de 2021.

La Sociedad tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como las posibles reclamaciones que se le pueden presentar por el ejercicio de su actividad, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad estaba utilizando elementos del inmovilizado material que se encontraban totalmente amortizados según el siguiente detalle:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Construcciones	418.893	418.893
Otras instalaciones	231.035	240.467
Mobiliario	83.581	83.581
Equipos de proceso de información	111.401	112.083
Total	844.910	855.024

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance durante los ejercicios 2021 y 2020, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2021:

	Euros			
	Saldo 31/12/2020	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Saldo 31/12/2021
Coste:				
Terrenos	84.017.235	-	-	84.017.235
Construcciones	129.882.406	492.573	-	130.374.979
	213.899.641	492.573	-	214.392.214
Amortización acumulada:				
Construcciones	(41.314.395)	(3.117.174)	-	(44.431.569)
	(41.314.395)	(3.117.174)	-	(44.431.569)
Deterioro	(73.142.902)	-	6.361.113	(66.781.789)
Valor neto	99.442.344			103.178.856

Ejercicio 2020:

	Euros		
	Saldo 31/12/2019	Adiciones / Dotaciones	Saldo 31/12/2020
Coste:			
Terrenos	84.017.235	-	84.017.235
Construcciones	121.773.454	8.108.952	129.882.406
	205.790.689	8.108.952	213.899.641
Amortización acumulada:			
Construcciones	(37.993.610)	(3.320.785)	(41.314.395)
	(37.993.610)	(3.320.785)	(41.314.395)
Deterioro	(65.386.612)	(7.756.290)	(73.142.902)
Valor neto	102.410.467		99.442.344

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del balance son las siguientes:

- Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.
- Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.
- Local comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.
- Edificio Calle Goya 24, Madrid.
- Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.
- Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.

Las principales altas del ejercicio corresponden a la continuación de las obras de reforma del edificio de oficinas situado en la calle Serrano, 88, cuyo proyecto de remodelación, iniciado en 2019, finalizó en abril de 2021. Tras la finalización de las referidas obras, el inmueble ya se encuentra alquilado en su práctica totalidad.

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye de la siguiente manera:

	Metros cuadrados	
	31/12/2020	31/12/2021
Hotelero	21.989	21.989
Oficinas	9.234	9.234
Comercial	2.651	2.651
Total	33.874	33.874
Nº plazas de parking	105	105
Total plazas	105	105

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021, calculadas sobre la base de las tasaciones realizadas por Sociedad de Tasación, S.A. y Gloval Valuation, S.A.U. utilizando el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja para todos los inmuebles, asciende a 162.812.071 euros (ver Nota 4.d).

En este sentido, la Sociedad ha registrado, durante el ejercicio 2021, una reversión del deterioro de las inversiones inmobiliarias, dotado en ejercicios anteriores, por importe de 6.361.113 euros con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (7.756.290 euros de deterioro en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020).

Las tasaciones se han realizado en las siguientes fechas:

	Tasador	Fecha Tasación
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2021
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	Gloval Valuation, S.A.U.	30/11/2021
Local comercial planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid	Gloval Valuation, S.A.U.	30/11/2021
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2021
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2021
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2021

La metodología de valoración descrita en la Nota 4.d no ha sido modificada, a excepción del inmueble de Serrano 88, dado que al haber finalizado las obras de rehabilitación durante el ejercicio 2021 ya no se ha utilizado el método del coste, como en el año anterior. Los informes de los tasadores no incluyen ninguna advertencia o limitación que afecte a la valoración, si bien éstas se han visto influenciadas, entre otros, por los aspectos derivados de los efectos Covid-19, como las bonificaciones de renta alcanzadas con los arrendatarios o el incremento de las tasas de descuento o de las tasas de capitalización de salida.

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 los ingresos derivados de rentas provenientes del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad han ascendido a 7.275.134 euros, (5.075.192 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020) (véase Nota 14.a), encontrándose gran parte de los inmuebles arrendados. Este incremento es consecuencia del restablecimiento de la mayor parte de las rentas pre-pandemia.

Asimismo, los gastos de explotación directos derivados de reparaciones de dichas inversiones inmobiliarias ascendieron a 387.775 euros (182.401 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020) (véase Nota 14.c).

Al 31 de diciembre de 2021 existen inversiones inmobiliarias con un valor neto contable de 103.178.856 euros en garantía de los préstamos hipotecarios (véase Notas 11.a y 18).

Adicionalmente, con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad procedió a constituir a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. dentro del marco del contrato de financiación firmado con las mismas (véase Nota 11), una prenda de primer rango sobre los derechos de crédito procedentes de la totalidad de los contratos de alquiler de los activos registrados en este epígrafe. Adicionalmente la Sociedad ha firmado una promesa de prenda sobre los derechos de crédito derivados de nuevos contratos.

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no tenía obligación contractual alguna para la adquisición, construcción o mejora de sus inversiones inmobiliarias, ni mantenía inversiones inmobiliarias fuera del territorio nacional. No obstante, derivado del contrato de financiación descrito con anterioridad, la Sociedad debe mantener en óptimo estado los inmuebles de su propiedad, permitiéndose un máximo de 650.000 euros anuales acumulables en concepto de Capex. La Sociedad con fecha 21 de diciembre de 2020 recibió, por parte de las entidades financiadoras, autorización para destinar 11.100.000 euros a la remodelación del edificio sito la calle Serrano, 88. Al 31 de diciembre de 2021 la obra de rehabilitación del edificio ha finalizado, habiendo cumplido holgadamente con el límite marcado en la citada autorización.

Al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad tenía inversiones inmobiliarias que se encontraban totalmente amortizadas por importe de 21.252 euros en ambos ejercicios.

La Sociedad tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias, así como las posibles reclamaciones que se le pueden presentar por el ejercicio de su actividad, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

7. Arrendamientos

En posición de arrendadora

La Sociedad tiene arrendadas las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 6 anterior a través de contratos de arrendamiento operativo cuyo vencimiento medio se encuentra entre los años 2022 y 2034.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, son los siguientes:

Arrendamientos Operativos Cobros mínimos futuros	Valor Nominal	
	31/12/2020	31/12/2021
Hasta un año	7.943.203	9.388.023
Entre uno y cinco años	33.434.958	34.508.788
Más de cinco años	20.704.706	13.479.233
Total	62.082.867	57.376.044

Durante los ejercicios 2020 y 2021, y como consecuencia de la crisis derivada del Covid-19, la Sociedad ha llegado a diversos acuerdos con algunos de sus arrendatarios más afectados por la situación de crisis sobrevenida. Dichos acuerdos implican tanto el diferimiento de determinadas rentas a lo largo de la vida de los contratos de arrendamiento como la concesión de determinadas bonificaciones. Según los citados acuerdos, la Sociedad recuperará a lo largo de los próximos ejercicios una parte de las rentas bonificadas en los ejercicios 2020 y 2021.

Las bonificaciones han sido registradas por la Sociedad como un menor importe neto de la cifra de negocios conforme a la norma contable y a la consideración de no haberse realizado modificaciones contractuales, habiendo procedido a la linealización de aquellas rentas que serán recuperadas en los meses subsiguientes de acuerdo a los nuevos calendarios pactados con los arrendatarios. Como consecuencia de esto, se ha incluido un importe de 174.608 euros en epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" (559.279 en el ejercicio 2020) para registrar dicho efecto, el cual tiene contrapartida en el epígrafe "Deudores comerciales no corrientes".

Adicionalmente, al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha repercutido un total de 633.825 euros (469.548 euros en el ejercicio 2020) de gastos a sus arrendatarios, que se encuentran registrados en el epígrafe de "Otros ingresos de explotación".

En posición de arrendataria

Al cierre del ejercicio 2021, la Sociedad tiene comprometidos con los arrendadores alquileres correspondientes a los garajes de sus oficinas en Paseo Pintor Rosales, Madrid, por un importe de 9 miles de euros para el año 2022, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente. Los contratos de estos alquileres tienen un vencimiento mensual.

En el ejercicio 2021 los gastos derivados de los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad en posición de arrendatario han ascendido a 25 miles de euros (26 miles de euros en el ejercicio 2020).

8. Activos financieros

a) Inversiones en empresas del Grupo y asociadas

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo y asociadas de los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:

Ejercicio 2021:

Sociedad / Domicilio / Actividad	% efectivo	Euros							Dividendo (Nota 15.a)
		Capital	Otras partidas del Patrimonio Neto	Beneficio / (Pérdida del ejercicio)	Resultado de explotación	Total Patrimonio	Valor en libros		
							Coste	Deterioro acumulado	
Corporación Mercantil, S.A.U. (**) / Madrid / Sociedad de cartera	100%	2.321.592	(1.309.921)	1.455	(1.130)	2.637.315	4.246.418	(1.609.103)	-
ProjectCenter, LLC. (**) / Madrid / Tecnología	49%	119.027	-	476.932	636.974	105.803	-	-	-
Thinkproject Iberia, S.L. (**) / Madrid / Tecnología	49%	50.000	-	22.706	22.706	694.467	24.500	-	228.395
TOTAL		2.490.619	(1.309.921)	501.093	658.550	3.437.585	4.270.918	(1.609.103)	228.395

(**) Datos no auditados.

Ejercicio 2020:

Sociedad / Domicilio / Actividad	% efectivo	Euros							Dividendo (Nota 15.a)
		Capital	Otras partidas del Patrimonio Neto	Beneficio / (Pérdida del ejercicio)	Resultado de explotación	Total Patrimonio	Valor en libros		
							Coste	Deterioro acumulado	
Corporación Mercantil, S.A.U. (**) / Madrid / Sociedad de cartera	100%	2.321.592	(1.304.124)	(9.257)	(5.119)	2.641.657	4.246.418	(1.000.000)	4.372.333
ProjectCenter, LLC. (**) / Madrid / Tecnología	49%	109.861	-	9.682	9.682	76.697	-	-	-
Thinkproject Iberia, S.L. (**) / Madrid / Tecnología	49%	50.000	-	466.112	622.871	683.648	24.500	-	269.218
TOTAL		2.481.453	(1.304.124)	466.537	627.434	3.402.002	4.270.918	(1.000.000)	4.641.551

(**) Datos no auditados.

Ninguna de las Sociedades participadas cotiza en mercados de valores al 31 de diciembre de 2021.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha registrado un deterioro por importe de 609.103 de euros con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 adjunta, en relación con la participación mantenida en Corporación Mercantil, S.A.U (1.000.000 de euros de deterioro en el ejercicio 2020). Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 la sociedad participada Corporación Mercantil, S.A.U, procedió a la devolución a la Sociedad de parte de la prima de emisión por un importe de 4.500.000 euros.

Además, durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha recibido dividendos de la sociedad participada Thinkproject Iberia, S.A., por un importe de 228.395 euros (4.372.333 euros y 269.218 euros de las sociedades participadas Corporación Mercantil, S.A.U. y Thinkproject Iberia, S.A., respectivamente, en el ejercicio 2020). Dichos dividendos han sido recogidos en el epígrafe "Participación en instrumentos de patrimonio" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Con fecha 22 de julio de 2021, la Sociedad ha firmado con las entidades financiadoras Caixabank, S.A. y Banca March, S.A. la cancelación de la prenda sobre las totalidad de las acciones de la sociedad Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal), encontrándose, por lo tanto, la totalidad de las acciones desproporcionadas (véase Nota 11.a).

b) Inversiones financieras a largo plazo

Desgloses por categorías de valoración de los activos financieros

El valor en libros del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" se clasifica a efectos de valoración en las siguientes categorías al cierre del ejercicio 2021 y 2020:

	Instrumentos Financieros a Largo Plazo (Euros)					
	Instrumentos de Patrimonio		Otros activos financieros		Total	
	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021
Activos financieros a coste amortizado	-	-	1.365.639	1.353.703	1.365.639	1.353.703
Activos financieros a coste	101	101	-	-	101	101
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	84.820	77.990	-	-	84.820	77.990
	84.921	78.091	1.365.639	1.353.703	1.450.560	1.431.794

Dentro de la partida "Activos financieros a coste amortizado" la Sociedad tiene registrados, conforme al RD 181/1996, los depósitos correspondientes al 90% de las fianzas recibidas de los arrendatarios valorados a valor nominal al no diferir sustancialmente de su coste amortizado (véase Nota 11.b), los cuáles han sido entregados en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad Autónoma en la que la Sociedad desarrolla su actividad.

Dentro de la partida "Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto" la Sociedad tiene registradas dos inversiones en dólares estadounidenses y que son gestionadas por Bank J. Safra Sarasin LTD (oficina situada en Quai de L'ille, 3 en Ginebra). De acuerdo a la naturaleza del instrumento financiero, las variaciones de valor razonable según el valor de mercado de las mismas se reconocen al cierre del ejercicio en el patrimonio neto (véase Nota 10.c). El detalle del valor razonable de estas inversiones al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
MS Real Estate Special Situation Fund III – Series 1.2R	36.011	29.487
MS CDH China Fund III Feder	48.809	48.503
Total	84.820	77.990

El valor razonable de estos activos se ha englobado dentro del nivel 2 de jerarquía (véase Nota 4.f).

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, se han registrado variaciones de valor razonable por importe de 3.740 euros en este epígrafe según el siguiente detalle, habiéndose registrado durante el ejercicio 2020 un importe de 3.580 euros:

	Euros		
	Valor razonable Ejercicio 2020	Adiciones / retiros	Valor razonable Ejercicio 2021
Activos valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto:			
MS Real Estate Special Situation Fund III – Series 1.2R	(19.719)	3.573	(16.146)
MS CDH China Fund III Feder	26.654	167	26.821
Total	6.935	3.740	10.675

Durante el ejercicio 2021 se han enajenado parcialmente dichos fondos resultando una pérdida de 8.858 euros, que se incluyen en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, habiendo sido de 1.351 euros en el ejercicio 2020. Las variaciones en el valor de dichos fondos debidas a la variación del tipo de cambio del dólar estadounidense frente al euro han ascendido a 5.767 euros (6.548 euros de pérdida en el ejercicio 2020), y se han registrado con cargo al epígrafe "Diferencias de cambio" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

c) **Activos financieros a corto plazo**

El valor en libros de los epígrafes "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar", e "Inversiones financieras a corto plazo" se clasifica a efectos de valoración en las siguientes categorías al cierre del ejercicio 2021 y 2020:

Desgloses por categorías de valoración de los activos financieros

	Instrumentos Financieros a Corto Plazo (Euros)							
	Imposiciones a corto plazo		Otros activos financieros		Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		Total	
	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021
Activos financieros a coste amortizado	144.243	-	27.258	26.908	-	-	171.501	26.908
Activos financieros a coste	-	-	-	-	67.251	196.623	67.251	196.623
	144.243	-	27.258	26.908	67.251	196.623	238.752	223.531

Imposiciones a corto plazo -

En este epígrafe la Sociedad ha cancelado durante el ejercicio 2021 una imposición a plazo fijo de 177.000 dólares estadounidenses.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-

Dentro del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se encuentran registrados 116.269 euros con la sociedad vinculada "Thinkproject Deutschland GmbH" (véase Nota 15 b). El resto del saldo del epígrafe corresponde con las cuentas a cobrar derivadas de los arrendamientos.

Las variaciones derivadas de pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito registradas en este epígrafe durante los ejercicios 2021 y 2020 han sido las siguientes:

Ejercicio 2021

	Deterioro Acumulado al 31/12/2020	Deterioro (Neto Reversiones) Reconocido en el Ejercicio	Bajas	Deterioro Acumulado al 31/12/2021
Deudores comerciales	562.163	(19.703)	-	542.460

Ejercicio 2020

	Deterioro Acumulado al 31/12/2019	Deterioro (Neto Reversiones) Reconocido en el Ejercicio	Bajas	Deterioro Acumulado al 31/12/2020
Deudores comerciales	562.163	-	-	562.163

El detalle de la antigüedad de los activos financieros que presentan algún importe vencido impagado y sus correcciones por deterioro es el siguiente:

	Euros			
	Ejercicio 2020		Ejercicio 2021	
	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro
Importe no vencido	64.783	-	68.017	-
Importe vencido impagado:				
Menos de 90 días	-	-	128.606	-
Entre 90 y 180 días	-	-	-	-
Entre 180 y 360 días	2.468	-	-	-
Más de 360 días	562.163	(562.163)	542.460	(542.460)
	629.414	(562.163)	739.083	(542.460)

d) Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en sus Administradores, los cuales tienen establecidos los dispositivos necesarios para controlar, en función de la estructura y posición financiera de la Sociedad y de las variables económicas del entorno, la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez recurriendo en caso de necesidad a operaciones puntuales de cobertura.

A continuación, se describen los principales riesgos financieros y las correspondientes políticas de la Sociedad:

Riesgo de mercado

La Sociedad está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, indirectamente, en la valoración de los activos de la Sociedad.

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes.

Adicionalmente, las tasaciones de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad han puesto de manifiesto un incremento en el valor razonable de las mismas (162.812.071 euros en el ejercicio 2021 frente a 136.186.009 euros en el ejercicio 2020) tras los efectos negativos de la pandemia.

Al 31 de diciembre de 2021, la ocupación media de la cartera de activos es del 90%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 7 años.

Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son las inversiones financieras a largo plazo, así como los deudores comerciales, otras cuentas por cobrar y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. La Sociedad tiene su tesorería con entidades de elevado nivel crediticio. Asimismo, la Sociedad no tiene una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros ya que principalmente realiza operaciones singulares con clientes de reconocida solvencia y con reducidos periodos de cobro.

Al 31 de diciembre de 2021 la concentración máxima de riesgo en un cliente es del 45,18% de los ingresos por arrendamiento y todos los contratos contemplan el pago anticipado de la renta del mes corriente.

Derivado del efecto de la pandemia, la Sociedad ha llegado a determinados acuerdos con sus principales clientes para diferir el pago de la renta de determinados inmuebles, incluyendo también bonificaciones (véase Nota 7). Tras dichos acuerdos no se han producido retrasos ni impagos relevantes. Conforme a lo anterior, la Sociedad ha evaluado el deterioro y riesgo de crédito, teniendo en consideración, además de, los factores diferenciales de su cartera de inquilinos, las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, ha concluido que el incremento del riesgo de crédito de sus clientes no se ha visto afectado significativamente.

El deterioro de las cuentas a cobrar de la Sociedad no es significativo, teniendo en cuenta que el riesgo de fallido es muy bajo (véase Notas 8.c y 8.d).

En relación con sus restantes activos financieros expuestos a riesgo de crédito, correspondientes fundamentalmente a créditos a entidades asociadas y terceros, los administradores han evaluado que no se ha producido un incremento significativo de dicho riesgo, considerando las medidas acordadas en su caso con los prestatarios y la expectativa a largo plazo basada sobre todo en la experiencia histórica con dichas entidades que permiten estimar que el riesgo de crédito durante la vida esperada del activo financiero se mantiene en línea con el ejercicio anterior.

No obstante lo anterior, la Sociedad monitoriza constantemente la evolución del citado riesgo de crédito.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros de la Sociedad reflejados en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos:

Ejercicio 2021:

	Euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	Total
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	78.091	78.091
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	196.623	-	-	733.892	930.515
Fianzas y depósitos	-	-	-	1.353.703	1.353.703
Otros activos financieros corrientes	38.693	-	26.908	-	65.601
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.012.590	-	-	-	8.012.590
	8.247.906	-	26.908	2.165.686	10.440.500

Ejercicio 2020:

	Euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	Total
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	84.921	84.921
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	199.783	-	2.468	424.283	626.534
Fianzas y depósitos	-	-	-	1.365.639	1.365.639
Otros activos financieros corrientes	183.154	-	27.258	-	210.413
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.633.200	-	-	-	10.633.200
	11.016.137	-	29.726	1.874.843	12.920.707

Riesgo de tipo de interés

La Sociedad está expuesta, en relación con su tesorería y activos líquidos equivalentes así como con su deuda financiera, a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto adverso en sus resultados y flujos de caja, por lo que con fecha 22 de diciembre de 2017, en el marco de la operación de financiación descrita en la Nota 11 la Sociedad procedió a firmar con las entidades bancarias Banca March y Caixabank sendos contratos de cobertura CAP de tipo de interés por importes de 32.000.000 y 44.000.000 euros de importe notional contratado respectivamente (véanse Nota 11-a y 11-c).

Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, éste se concentra, principalmente, en las inversiones financieras a largo plazo, depósitos a corto plazo y cuenta corriente denominados en dólares estadounidenses y que son gestionados por Bank J. Safra Sarasin. Los Administradores de la Sociedad consideran que este riesgo no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

Riesgo de liquidez

La situación general de los mercados tras el efecto de la pandemia derivada del Covid-19 ha producido un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito.

En este sentido, los administradores y la Dirección de la Sociedad están llevando a cabo un seguimiento de la posición de tesorería y han puesto en marcha planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, entre los que se encuentran la reducción de costes de estructura y la revisión de los planes de inversión, priorizando la ejecución de inversiones en los activos ya iniciados que cuenten con contratos de arrendamiento establecidos (Serrano 88, véase Nota 6). Asimismo, la Sociedad presenta en su balance efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 8.012.590 euros y los cobros de las rentas por los contratos de arrendamiento se han ido produciendo con normalidad durante el ejercicio 2021.

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad refleja un fondo de maniobra negativo de 79.572.932 euros, derivado principalmente de la clasificación al corto plazo de la deuda sindicada la cual tiene vencimiento el 22 de diciembre de 2022. Los administradores de la Sociedad han comenzado las negociaciones con las entidades financieras (véase Nota 2.i) y esperan que la misma culmine con éxito. Los factores mitigantes descritos en dicha nota han llevado a los administradores a formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Al 31 de diciembre de 2021, existe tesorería no disponible sin autorización de las entidades financieras que han prestado la financiación a la misma por importe de 3.000.000 euros.

A continuación, se detalla la exposición de la Sociedad al riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2021. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

Ejercicio 2021:

	Euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	-	87.514.212	-	87.514.212
Otros pasivos a largo plazo - Fianzas	-	-	-	1.611.139	1.611.139
Otros pasivos a corto plazo – Proveedores de inmovilizado	-	80.208	-	-	80.208
Acreeedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	114.055	-	-	114.055
	-	194.263	87.514.212	1.611.139	89.319.614

Ejercicio 2020:

	Euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	-	990.320	87.008.682	87.999.002
Otros pasivos a largo plazo - Fianzas	-	-	-	1.566.547	1.566.547
Otros pasivos financieros a corto plazo	-	-	3.718.491	80.208	3.798.699
Acreeedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	147.650	-	-	147.650
	-	147.536	3.718.491	88.654.550	93.511.898

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2020 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véase Nota 1) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2021 se cumplen todos los requisitos.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Sociedad no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

Información cuantitativa

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no tiene ninguna cuenta por cobrar garantizada mediante seguros de crédito. Adicionalmente, los préstamos y líneas de crédito concedidos por entidades financieras devengan un tipo de interés variable.

La Sociedad contrató en el mes de diciembre de 2017 con las entidades bancarias Banca March y Caixabank instrumentos financieros derivados opciones CAP de tipo de interés, por importes de 32.000.000 y 44.000.000 euros de valor nominal respectivamente, para cubrir el contrato de financiación descrito en la Nota 11.a.

9. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Terrenos	323.628	323.628
Plazas de garaje y otros activos inmobiliarios	117.138	115.138
	440.766	438.766

10. Patrimonio neto y fondos propios

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2021 el capital social está representado por 5.119.074 acciones ordinarias de 3,00 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

La totalidad de las acciones estaban pignoradas a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. en virtud de una póliza de prendas de primer rango firmada entre los accionistas de la Sociedad y las citadas entidades financieras el día 22 de diciembre de 2017. No obstante, con fechas 10 de julio de 2019 y 22 de julio de 2021 se despignoraron la totalidad de las acciones de la Sociedad (véanse Notas 1 y 10.d).

El 24 de julio de 2019, con efectos desde el 26 del citado mes, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. acordó incorporar la totalidad de las acciones de la Sociedad al BME Growth en el segmento de SOCIMI, habiendo sido designados Renta 4 Corporate, S.A. y a Renta 4 Banco, S.A. como Asesor Registrado y Proveedor de Liquidez, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021 los accionistas con una participación superior al 10% eran los siguientes:

Accionista	% accionarial
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	27,07
Javier Fernández-Ordás Abarca	26,40
Luis Julián Fernández-Ordás Abarca	22,13
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	18,20

b) Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de 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, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2021 esta reserva se encuentra totalmente constituida.

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

c) Ajustes por cambios de valor

El desglose y naturaleza de los otros ajustes por cambios de valor es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Activos valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto (Nota 8.b)	(61.709)	(71.311)
Total	(61.709)	(71.311)

Este epígrafe del patrimonio neto recoge el importe de las variaciones de valor de los activos financieros descritos en la Nota 8.b, neto de su efecto impositivo.

d) Acciones en patrimonio propias

Con fecha de 19 de diciembre de 2017, en el marco de la operación de compraventa de acciones y participaciones sociales de las sociedades comercializadoras de carburante, la Sociedad procedió a comprar a la sociedad participada en ese momento Gesa Carburantes, S.L.U., 271.823 acciones de Torimbia Socimi, S.A. numeradas correlativamente de la 4.800.668 a la 5.072.490 ambas inclusive, representativas del 5,31 % del capital social por un importe de 7.672.420 euros, que fueron registradas como menor valor del patrimonio de la Sociedad.

El movimiento experimentado por las acciones en autocartera durante los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

	Nº acciones	Euros
Saldo al 1 de enero de 2020	198.318	5.597.224
Ventas	(2.339)	(65.958)
Compras	3.124	87.617
Saldo al 31 de diciembre de 2020	199.103	5.618.883
Ventas	(817)	(23.085)
Compras	1.547	43.061
Saldo al 31 de diciembre de 2021	199.833	5.638.859

Con fecha 25 de junio de 2019, la Sociedad formalizó un contrato de liquidez con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (Proveedor de Liquidez). En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el BME Growth de conformidad con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, del 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y SOCIMIs a través del BME Growth (en adelante, "Circular del BME Growth 7/2017") y su normativa de desarrollo. El número de acciones de la autocartera puestas a disposición del Proveedor de Liquidez fue de 5.475. Al 31 de diciembre de 2021 el proveedor de liquidez tenía a su disposición 6.479 acciones.

Durante el mes de julio de 2019 y como requisito de la incorporación al BME Growth, la Sociedad vendió a los accionistas minoritarios 72.994 acciones de la autocartera por un importe de 27,40 euros por acción.

Las operaciones con acciones propias realizadas durante el ejercicio 2021 han generado durante el ejercicio 2021 una pérdida de 493 euros que se ha registrado directamente en patrimonio neto (180 euros durante el ejercicio 2020).

e) Dividendos

Política de reparto de dividendos

Existen restricciones a la distribución de dividendos estipuladas en el contrato de financiación firmado por la Sociedad con fecha 22 de diciembre de 2017, relacionadas con el valor de los inmuebles en relación con la deuda dispuesta en cada cierre de ejercicio, así como sujeto a que se mantenga un saldo mínimo determinado en las cuentas de tesorería, junto con otras condiciones relacionadas con el cumplimiento de ratios financieros (véase Nota 11.a).

La Sociedad se encuentra sujeta al régimen SOCIMI descrito en la Nota 1. Este régimen se encuentra regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Debido a ello, la Sociedad tiene la obligación de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- d) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- e) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- f) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad no ha distribuido dividendos dado que en el ejercicio 2020 obtuvo pérdidas, habiendo repartido en el ejercicio 2020 un importe de 4.465.614 euros.

f) Resultado por acción

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese período.

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de los instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo al cierre del ejercicio. Al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo en vigor por lo que el resultado básico y el diluido por acción coinciden.

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Resultado del ejercicio atribuible a los Accionistas de la Sociedad	(7.839.948)	4.400.246
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número de acciones ordinarias en circulación	4.919.971	4.919.241
	Euros	
Resultado básico por acción	(1,59)	0,89
Resultado diluido por acción	(1,59)	0,89

11. Pasivos financieros (a largo plazo y a corto plazo)

La composición de los pasivos financieros al largo y corto plazo al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, es el siguiente:

Clases	Euros									
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo				Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Deudas con Entidades de Crédito		Derivados Otros		Deudas con Entidades de Crédito		Derivados Otros		Total	
Categorías	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	87.012.521	-	1.566.547	1.611.139	990.320	87.516.781	3.798.699	80.208	93.368.087	89.208.128
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:										
Derivados	-	-	(3.839)	-	-	-	-	(2.569)	(3.839)	(2.569)
	87.012.521	-	1.562.708	1.611.139	990.320	87.516.781	3.798.699	77.639	93.364.248	89.205.559

a) Deudas con entidades de crédito

La composición de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, es el siguiente:

Ejercicio 2021:

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha Concesión / Novación	Fecha Límite Vencimiento	Euros				Garantía Hipotecaria
				Nominal Dispuesto	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Banca March, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	36.926.316	36.943.293	-	36.943.293	Si
Caixabank, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	50.773.684	50.797.028	-	50.797.028	Si
Gastos de apertura					(223.540)	-	(223.540)	No
Derivados					(2.569)	-	(2.569)	No
Total al 31 de diciembre de 2021				87.700.000	87.514.212	-	87.514.212	

Ejercicio 2020:

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha Concesión / Novación	Fecha Límite Vencimiento	Euros				Garantía Hipotecaria
				Nominal Dispuesto	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Banca March, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	37.326.315	416.977	36.926.316	37.343.293	Si
Caixabank, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	51.323.685	573.343	50.773.684	51.347.027	Si
Gastos de apertura				-	-	(687.366)	(687.366)	No
Derivados				-	-	(3.839)	(3.839)	No
Otros				-	-	(113)	(113)	No
Total al 31 de diciembre de 2020				88.650.000	990.320	87.008.682	87.999.002	

El movimiento habido en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 ha sido el siguiente:

	Euros		
	Valor al 31/12/2020	Retiros	Valor al 31/12/2021
Gastos de apertura	(687.366)	463.826	(223.540)
Derivados	(3.839)	1.270	(2.569)
Total	(691.205)	465.096	(226.109)

El movimiento habido en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 ha sido el siguiente:

	Euros		
	Valor al 31/12/2019	Retiros	Valor al 31/12/2020
Gastos de apertura	(1.145.423)	458.057	(687.366)
Derivados	(7.952)	4.113	(3.839)
Total	(1.153.375)	462.170	(691.205)

Con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad alcanzó un acuerdo de financiación con las entidades bancarias Banca March, S.A. y Caixabank, S.A., por un importe total de 95.000.000 de euros.

Como garantía de la citada financiación, se constituyeron hipotecas sobre los inmuebles de la Sociedad (véanse Notas 5 y 6), así como prenda sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad y de Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal). Con fechas 10 de julio de 2019 y 22 de julio de 2021, se designaron todas las acciones tras la salida al BME Growth (véanse Notas 10 y 8.a).

El tipo de interés asociado a la financiación está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado.

Dicha financiación obliga al cumplimiento periódico de una serie de ratios sobre la base de las cuentas anuales individuales de la Sociedad cuyo cálculo se efectúa en cada aniversario de la fecha de firma de la financiación y al cierre del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha cumplido con los requisitos de los ratios.

Los gastos asociados a la formalización de la financiación supusieron un total de 2.074.332 y 771.090 euros, correspondientes a los gastos asociados a la apertura de la citada financiación y de contratación de las coberturas de tipo de interés, respectivamente, que se registraron como menor deuda financiera, y son imputados a lo largo de la vida de los préstamos y derivados conforme al criterio del coste amortizado y el criterio del valor razonable, respectivamente.

La Sociedad ha amortizado principal durante el ejercicio 2021 un importe de 950.000 euros (mismo importe en el ejercicio 2020).

El importe total de la deuda a valor nominal al 31 de diciembre de 2021, calculado bajo el método del tipo de interés efectivo, asciende a 87.700.000 euros. Los gastos financieros asociados a dicho préstamo durante el ejercicio 2021 calculados bajo el método del tipo de interés efectivo han ascendido a 1.613.516 euros que se encuentran registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, incluyendo dicha cantidad un importe de 40.320 euros que corresponden a los intereses devengados no pagados en el ejercicio 2021. Adicionalmente se han registrado 463.826 euros en concepto de imputación al resultado de los gastos asociados a la apertura conforme al criterio del coste amortizado (véase Nota 14.f).

El calendario de vencimientos de la deuda, sin incluir gastos de formalización ni intereses, es el siguiente:

Entidad Prestamista	Euros
	Año 2022
Banca March, S.A.	36.926.316
Caixabank, S.A.	50.773.684
Total al 31 de diciembre de 2021	87.700.000

La fecha de vencimiento del préstamo sindicado que la Sociedad mantiene con las entidades financiadoras es el 22 de diciembre de 2022. Los Administradores de la Sociedad ha iniciado conversaciones con las entidades financiadoras para refinanciar la totalidad de la deuda (véase Nota 2.i).

Los administradores de la Sociedad han comenzado las negociaciones con las entidades financieras (véase Nota 2.i) y esperan que la misma culmine con éxito. Los factores mitigantes descritos en dicha nota han llevado a los administradores a formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Los préstamos anteriormente descritos están garantizados por una hipoteca a favor de las entidades financieras garantizada por los siguientes activos (véanse Notas 6 y 18):

	Entidad prestamista		Euros	Vencimiento garantía
	Garantía hipotecaria Banca March (42,11%)	Garantía hipotecaria Caixabank (57,89%)	Nominal dispuesto	
Garantía hipotecaria				
Inversiones Inmobiliarias:				
Edificio Serrano 88	13.631.317	18.739.420	25.985.479	22/12/2022
Santa Engracia	782.978	1.076.386	1.492.598	22/12/2022
Hotel NH Palacio Conde de Tapa	8.563.361	11.772.334	16.324.398	22/12/2022
Hotel NH Paseo del Prado	7.824.689	10.756.857	14.916.261	22/12/2022
Hotel Urso	7.299.666	10.035.091	13.915.407	22/12/2022
Oficinas Goya 24	7.037.405	9.674.552	13.415.457	22/12/2022
Inmovilizado material:				
Local Pº Pintor Rosales 18	865.757	1.190.185	1.650.400	22/12/2022
Total al 31 de diciembre de 2021	46.005.173	63.244.825	87.700.000	

b) Otros pasivos financieros

Largo plazo

En este epígrafe del balance se encuentran registradas, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, las fianzas recibidas de los arrendatarios que, posteriormente, la Sociedad tiene la obligación de depositar en, aproximadamente, un 90% en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad en la que desarrolla su actividad (véase Nota 8-b).

Corto plazo

Asimismo, en este epígrafe se encuentran registradas las facturas y retenciones de garantía de proveedores de inmovilizado pendientes de pago a 31 de diciembre de 2021 correspondientes a la rehabilitación del edificio de Serrano 88. Dichas facturas ascienden a un total de 80.208 euros a 31 de diciembre 2021 (3.798.699 a 31 de diciembre de 2020).

c) Derivados

La Sociedad contrató en el mes de diciembre de 2017 con las entidades bancarias Banca March y CaixaBank instrumentos financieros derivados opciones CAP de tipo de interés, por importes de 32.000.000 y 44.000.000 euros de valor nominal respectivamente, para cubrir el contrato de financiación descrito en la Nota 11.a.

Los importes satisfechos como gastos y primas de apertura de dichos importes ascendieron a 771.090 euros.

La variación producida durante el ejercicio 2021 ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe "Variación del valor razonable de instrumentos financieros" por importe de 1.270 euros, en el ejercicio 2020 la variación fue de 4.113 euros.

Estos pasivos se encuentran clasificados como pasivos a valor razonable con variaciones registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias y se han englobado dentro del nivel 2 de jerarquía (véase Nota 4.f).

12. Administraciones Públicas y situación fiscal

a) Saldos con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos deudores con Administraciones Públicas del balance al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Saldo no corriente:	276.750	299.638
Activos por impuesto diferido	276.750	299.638
Saldo corriente:	17.409	-
Créditos con Administraciones Públicas	9	-
Hacienda pública deudora por IS	-	-
Hacienda pública deudora por IVA	17.400	-

El detalle de saldos acreedores con Administraciones Públicas del balance al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Saldos no corrientes	1.753.861	1.695.399
Pasivos por impuesto diferido	1.753.861	1.695.399
Saldos corrientes	49.474	578.037
Hacienda pública acreedora por IVA	-	453.743
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	39.470	107.803
Organismos de la Seguridad Social	15.866	16.491
Otras deudas por pagos a cuenta	(5.862)	-

b) Activos por impuesto diferido registrados

El movimiento en los activos por impuesto diferido del ejercicio 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

31 de diciembre de 2021:

	Euros			
	31/12/2020	Altas	Bajas	31/12/2021
Activos por amortización 2013-2014	266.284	-	(54.974)	211.310
Derechos por bonificaciones pendientes de aplicar	-	88.328	-	88.328
Crédito por pérdidas a compensar	10.466	-	(10.466)	-
Total	276.750	88.328	(65.440)	299.638

31 de diciembre de 2020:

	Euros			
	31/12/2019	Altas	Bajas	31/12/2020
Activos por amortización 2013-2014	321.258	-	(54.974)	266.284
Crédito por pérdidas a compensar	6.977	3.489	-	10.466
Total	328.235	3.489	(54.974)	276.750

c) Activos por impuesto diferido no registrados

La Sociedad no ha registrado en el balance al 31 de diciembre de 2021 adjunto los siguientes activos por impuesto anticipado provenientes de las diferencias temporales, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable siendo el detalle de la misma el siguiente:

	Euros en base	
	31/12/2020	31/12/2021
Gastos financieros no deducibles	34.279.007	35.266.389
Bases imponibles negativas	1.228.840	1.214.886
Total	35.507.847	36.481.275

d) Bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicar

La Sociedad no dispone de bases imponibles pendientes de compensar ni deducciones pendientes de aplicar de carácter significativo adicionales a las generadas en la liquidación del ejercicio 2017 (ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017), al haber compensado y tomado la práctica totalidad de las mismas en la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio anual terminado el 30 de noviembre de 2017. Sin embargo, la Sociedad ha recurrido las actas de la inspección de tributos mediante reclamación económico-administrativa en relación con 23.474.385 euros de bases imponibles negativas regularizadas en dichas actas firmadas en disconformidad estimando que sus argumentos serán, en su gran mayoría, atendidos en vía administrativa o judicial.

e) Conciliación entre el resultado contable, la base imponible fiscal y el gasto por Impuesto sobre Sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula sobre la base del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal entendido éste como la base imponible del impuesto.

Dado que la Sociedad optó por el régimen especial del impuesto sobre sociedades de SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2018, la base imponible se desglosa en la parte que tributa al tipo 0% y la parte que tributa al tipo general. Esta última integra los pasivos y activos diferidos originados en aquellos periodos en los que la Sociedad tributaba al tipo general (artículo 12.1.a) de la Ley 11/2009) y la renta derivada de las transmisiones de los inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen de SOCIMI, que se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo

de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a los períodos impositivos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior (artículo 12.1.c) de la Ley 11/2009).

La conciliación del resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros			
	Ejercicio 2020 Régimen general	Ejercicio 2020 Régimen SOCIMI	Ejercicio 2021 Régimen general	Ejercicio 2021 Régimen SOCIMI
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)	-	(7.846.925)	-	4.318.896
Diferencias permanentes	-	4.326.408	-	1.210.605
<i>Gastos no deducibles</i>	-	93.669	-	818.477
<i>Exención dividendos (art. 21 LIS)</i>	-	(4.641.551)	-	(216.975)
<i>Deterioro participaciones de filiales (art 15 LIS)</i>	-	1.000.000	-	609.103
<i>Donativos</i>	-	118.000	-	-
<i>Pérdidas por deterioro de activos inmobiliarios</i>	-	7.756.290	-	-
Diferencias temporales:	13.955	532.864	13.955	987.383
Adiciones -	233.849	922.670	233.849	1.377.189
<i>Reinversión beneficios extraordinarios</i>	233.849	-	233.849	-
<i>Amortización no deducible Hotel Prado</i>	-	389.806	-	389.806
<i>Deducción gastos financieros</i>	-	143.058	-	987.383
<i>Pérdidas por deterioro Hotel Prado</i>	-	389.806	-	-
Bajas -	(219.894)	(389.806)	(219.894)	(389.806)
<i>Reversión por menor deterioro Hotel Prado</i>	-	(389.806)	-	(389.806)
<i>Deducción amortización 2013-2014</i>	(219.894)	-	(219.894)	-
Base imponible (resultado fiscal)	13.955	(2.987.653)	13.955	6.516.884
Compensación bases imponibles negativas	(13.955)	-	(13.955)	-
Tipo impositivo	25%	0%	25%	0%
Cuota íntegra	-	-	-	-
Deducciones y bonificaciones (no aplicadas)	(10.995)	-	(52.295)	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	-	-
(Activo)/Pasivo por impuesto corriente	-	-	-	-
Gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio	-	-	-	-
Gasto por impuesto diferido del ejercicio	-	-	3.489	-
Ajustes de ejercicios anteriores y otros	6.977	-	77.861	-
(Ingreso)/Gasto por Impuesto sobre Sociedades	6.977	-	81.350	-

Las bajas de diferencias temporales corresponden a la reversión anual de la amortización de los ejercicios 2013 y 2014 no deducida y que se realizará al 10% hasta 2024.

Las altas de diferencias temporales corresponden a la imputación del diferimiento de la reinversión del beneficio extraordinario que proviene del pasivo diferido de la sociedad absorbida, así como consecuencia de las limitaciones a la deducibilidad fiscal de los gastos financieros netos según el Real Decreto-ley 12/2012.

f) Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades es el siguiente:

	Euros	
	Ejercicio 2020 Régimen general	Ejercicio 2021 Régimen general
Impuesto corriente	-	-
Impuesto diferido	(3.489)	3.489
Ajustes de ejercicios anteriores y otros	(3.488)	77.861
Total gasto (ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	(6.977)	81.350

g) Pasivos por impuesto diferido

El movimiento en los pasivos por impuesto diferido durante el ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

31 de diciembre de 2021:

	Euros		
	31/12/2020	Aplicación	31/12/2021
Reinversión beneficios extraordinarios 1997	1.753.861	(58.462)	1.695.399
Total	1.753.861	(58.462)	1.695.399

31 de diciembre de 2020:

	Euros		
	31/12/2019	Aplicación	31/12/2020
Reinversión beneficios extraordinarios 1997	1.812.323	(58.462)	1.753.861
Total	1.812.323	(58.462)	1.753.861

La Sociedad se acogió al régimen de reinversión de beneficios extraordinarios en el año 1997 por importe de 14.038.574 euros que se desglosaba en:

	Euros	Plazo Aplicación (años)
Construcciones	11.692.408	50
Resto	2.346.166	7
Total	14.038.574	

Dado que la venta que originó dicho beneficio extraordinario se produjo el 11 de marzo de 1997, el plazo para materializar la reinversión finalizó en el año 2000. De esta forma, la Sociedad, como sucesora de Torimbia, S.L. comenzó a aplicar dicho beneficio extraordinario a la base imponible en el ejercicio 2000. Al cierre del ejercicio 2021, se encuentra pendiente de aplicar la parte correspondiente a 28 años del beneficio extraordinario de "Construcciones".

h) 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.

Regularizaciones derivadas de inspecciones finalizadas

Acuerdo de liquidación relacionado con la inspección del Impuesto sobre Sociedades 2010-2011:

Con fecha 26 de febrero de 2015, la Sociedad fue notificada del inicio de actuaciones de comprobación e investigación del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2010 y 2011, y de otros impuestos sobre los que se levantaron actas firmadas en conformidad y en disconformidad.

En este sentido, el acta de inspección de los ejercicios 2010 y 2011 incluyó una propuesta de regularización de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2008 y 2009, con motivo de deterioros de inversiones inmobiliarias y gastos imputados no deducibles por importe de 18.463.862 euros, que fue suscrita en disconformidad, por lo que la Sociedad presentó reclamación económica administrativa contra el acuerdo de liquidación en el que se confirmó el contenido del Acta en disconformidad.

Con fecha 8 de julio de 2019, la Sociedad recibió Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central ("TEAC") en la que, sin resolver sobre el fondo del asunto, el Tribunal instaba a la Administración a otorgar a la Sociedad la posibilidad de solicitar una tasación pericial contradictoria. De acuerdo con el criterio del TEAC, la Administración debía haber ofrecido esa posibilidad a la Sociedad durante el procedimiento de inspección y, por tanto, entendía el TEAC que no podía resolver sobre el fondo del asunto hasta que se hubiera ofrecido dicho derecho al contribuyente.

La Administración emitió acto de ejecución de la referida Resolución y la Sociedad comunicó su renuncia al derecho a instar la tasación pericial contradictoria. Adicionalmente, a principios del ejercicio 2021 se presentó Reclamación Económico-Administrativa solicitando que el TEAC resolviese el fondo de la cuestión.

La Sociedad recibió resolución desestimatoria con fecha 4 de marzo de 2021 y con fecha 30 de abril de 2021, procedió a la interposición de recurso contencioso-administrativo para que la Audiencia Nacional pueda pronunciarse sobre el asunto. Con respecto a este recurso, ya se han presentado escrito de demanda y conclusiones.

Los asesores de la Sociedad consideran remoto que el criterio de la inspección se plasme en una obligación definitiva de pago, motivo por el cual no ha registrado importe alguno de las actas levantadas en disconformidad.

Acuerdos de liquidación relacionado con la inspección del Impuesto sobre Sociedades 2011 de sociedades absorbidas:

Con fecha 9 de marzo de 2016, la Sociedad fue notificada del inicio de actuaciones de investigación y comprobación del Impuesto sobre Sociedades de dos entidades que Torimbia, S.L. absorbió mediante fusión en el ejercicio 2012.

El 3 de noviembre de 2016 se firmaron actas en disconformidad (que acabó derivando en la recepción de los respectivos acuerdos de liquidación). Respecto a las actas en disconformidad, la AEAT proponía la regularización de bases imponibles negativas por importe de 5.010.524 euros. También se incoaron expedientes sancionadores que acabaron derivando en los respectivos acuerdos sancionadores. Contra los acuerdos de liquidación y sancionadores, la Sociedad interpuso las correspondientes reclamaciones económico-administrativas.

Con fecha 18 de septiembre de 2019, la Sociedad recibió Resolución del TEAC en la que, de igual modo que en el procedimiento explicado anteriormente, sin resolver sobre el fondo del asunto, el Tribunal instaba a la Administración a otorgar a la Sociedad la posibilidad de solicitar una tasación pericial contradictoria. De acuerdo con el criterio del TEAC, la Administración debía haber ofrecido esa posibilidad a la Sociedad durante el procedimiento de inspección y, por tanto, entendía el TEAC que no podía resolver sobre el fondo del asunto (ni del acuerdo de liquidación ni de los Acuerdos sancionadores) hasta que se hubiera ofrecido dicho derecho al contribuyente.

La Administración emitió acto de ejecución de la referida Resolución y la Sociedad comunicó su renuncia al derecho a instar la tasación pericial contradictoria. Adicionalmente, se presentó Reclamación Económico-Administrativa solicitando que el TEAC resolviese el fondo de la cuestión.

Con fecha 11 de octubre de 2021, la Compañía tuvo conocimiento de las resoluciones desestimatorias del Tribunal Económico-Administrativo Central en relación con los conceptos regularizados por la inspección en el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2011 de las sociedades absorbidas Herfo Dos Mil, S.L. y Pintor Rosales Dieciocho, S.L. Además, en relación con dicho concepto, se han recibido providencias de apremio exigiendo el pago de deuda tributaria resultante por un importe total de 816.253

euros, los cuales se encuentran registrados en el epígrafe de "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias. La Compañía ha procedido al pago de las mismas dentro del plazo legalmente establecido.

Acuerdo de liquidación relacionado con la inspección del Impuesto sobre Sociedades 2012 de la Sociedad:

Con fecha 13 de junio de 2017, la Sociedad fue notificada del inicio de actuaciones de investigación y comprobación con respecto al Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2012.

El 20 de marzo de 2018 se firmó acta en disconformidad (que acabó derivando en la recepción del respectivo acuerdo de liquidación). La AEAT proponía la regularización un aumento neto de la base imponible de 3.186.069,85 euros, suponiendo, en realidad, una minoración de las bases imponibles negativas. También se incoó expediente sancionador que acabó derivando en el correspondiente acuerdo sancionador. Contra los acuerdos de liquidación y sancionador, la Sociedad interpuso las correspondientes reclamaciones económico-administrativas.

Con fecha 27 de septiembre de 2019, la Sociedad recibió Resolución del TEAC en la que, de igual modo que en los procedimientos explicados anteriormente, sin resolver sobre el fondo del asunto, el Tribunal instaba a la Administración a otorgar a la Sociedad la posibilidad de solicitar una tasación pericial contradictoria. De acuerdo con el criterio del TEAC, la Administración debía haber ofrecido esa posibilidad a la Sociedad durante el procedimiento de inspección y, por tanto, entendía el TEAC que no podía resolver sobre el fondo del asunto (ni del acuerdo de liquidación ni del acuerdo sancionador) hasta que se hubiera ofrecido dicho derecho al contribuyente.

La Administración emitió acto de ejecución de la referida Resolución y la Sociedad comunicó su renuncia al derecho a instar la tasación pericial contradictoria. Adicionalmente, se presentó Reclamación Económico-Administrativa solicitando que el TEAC resuelva el fondo de la cuestión.

La Sociedad recibió resolución desestimatoria con fecha 4 de marzo de 2021 y con fecha 30 de abril de 2021, procedió a la interposición de recurso contencioso-administrativo para que la Audiencia Nacional pueda pronunciarse sobre el asunto. Con respecto a este recurso, ya se han presentado escrito de demanda y conclusiones.

Los abogados de la Sociedad consideran remoto que el criterio de la inspección se plasme en una obligación definitiva de pago, motivo por el cual la Sociedad no ha registrado importe alguno de las actas levantadas en disconformidad.

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene sujetos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos 4 ejercicios fiscales. Además, cabe mencionar que, en julio de 2018, la Sociedad presentó rectificaciones de las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2013, 2014, 2015 y 2016; por tanto, la prescripción de estas declaraciones se interrumpió y volvió a iniciarse el correspondiente cómputo de cuatro años.

Adicionalmente, y como medida introducida por la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas pendientes de compensación prescribirá a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al período impositivo en que se generó el derecho a su compensación.

Como consecuencia de las inspecciones finalizadas, así como de las eventuales inspecciones que pudieran realizarse de los ejercicios abiertos a inspección por parte de las autoridades fiscales, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente, no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, los administradores de la Sociedad estiman que han realizado las provisiones suficientes para cubrir los riesgos, que, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa al balance al 31 de diciembre de 2021 adjunto.

13. Moneda extranjera

El detalle de los saldos en moneda extranjera más significativos, valorados al tipo de cambio a cierre, son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Inversiones financieras no corrientes	84.921	77.990
Inversiones financieras corrientes	144.243	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.567.862	1.854.867

14. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad ha registrado en este epígrafe el ingreso por arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias, de acuerdo con los contratos de arrendamiento mencionados en la Nota 7 anterior.

La práctica totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde a sus operaciones continuadas y se obtiene mayoritariamente en España.

b) Gastos de personal

La composición de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020, respectivamente, es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Sueldos, salarios y asimilados	953.931	1.117.247
Indemnizaciones	-	-
Cargas sociales	151.945	158.250
Otros gastos sociales	8.117	9.548
	1.113.993	1.285.045

El número medio de personas empleadas por la Sociedad, distribuido por categorías y por sexos, ha sido el siguiente:

	Nº medio de personas empleadas					
	31/12/2020			31/12/2021		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	1	-	1	1	-	1
Administración	3	7	10	3	7	10
Producción	2	-	2	2	-	2
Nº medio de empleados	6	7	13	6	7	13

Durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no ha mantenido dentro de su plantilla media a ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

El número de personas empleadas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, distribuido por categorías y por sexos, ha sido el siguiente:

	Nº de personas empleadas					
	31/12/2020			31/12/2021		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	1	-	1	1	-	1
Administración	3	7	10	3	7	10
Producción	2	-	2	2	-	2
Empleados al cierre del ejercicio	6	7	13	6	7	13

Al 31 de diciembre de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad estaba compuesto por 2 mujeres y 3 hombres.

c) Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Arrendamientos y cánones (Nota 7)	25.652	25.217
Gastos directos de explotación de inmuebles (Nota 6)	182.401	387.775
Reparaciones y conservación	153.943	162.586
Servicios de profesionales independientes	631.769	633.123
Primas de seguros	41.345	40.961
Servicios bancarios y similares	33.745	66.691
Publicidad	1.591	780
Suministros	92.718	64.323
Otros servicios	247.151	229.826
Tributos	1.065.935	996.103
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 8)	-	(19.703)
Total	2.476.250	2.587.682

d) Honorarios de auditores

Durante los ejercicios 2021 y 2020, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión que se encuentran contabilizados dentro del epígrafe "Otros gastos de explotación", de la cuenta de pérdidas y ganancias, o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Servicios de auditoría	69.300	69.300
Otros servicios profesionales	120.000	130.000
Otros servicios de verificación	7.000	3.500
Total servicios facturados	196.300	202.800

e) Ingresos financieros

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

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
De participación en instrumentos de patrimonio		
En empresas del Grupo y Asociadas (Nota 8.a)	4.641.551	228.395
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
En terceros	3.653	68
Total	4.645.204	228.463

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha recibido dividendos de la sociedad participada Thinkproject Iberia, S.A. por un importe de 228.395 euros que han sido recogidos en el epígrafe "Participación en instrumentos de patrimonio" (en el ejercicio 2020 recibió dividendos de las sociedades Corporación Mercantil, S.A., y Thinkproject Iberia, S.A., por un importe de 4.372.333 euros y 269.218 euros, respectivamente).

f) Gastos financieros

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

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Por deudas con terceros (Nota 11)	2.090.815	2.078.291
Total	2.090.815	2.078.291

El importe total de la deuda con entidades de crédito a valor nominal al 31 de diciembre de 2021 asciende a 87.700.000 euros (véase Nota 11.a). Los gastos financieros asociados a dicho préstamo registrados en la partida de gastos financieros por deudas con terceros han ascendido a 1.613.516 euros en el ejercicio 2021 (1.617.736 euros en el ejercicio 2020), habiéndose registrado, además, 463.826 euros en concepto de imputación al resultado de los gastos asociados a la apertura (458.057 euros en el ejercicio 2020) conforme al criterio del coste amortizado (véase Nota 11).

15. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Transacciones con vinculadas

Las transacciones efectuadas durante los ejercicios 2021 y 2020 con partes vinculadas han sido las siguientes:

31 de diciembre de 2021:

	Euros		
	Ingresos financieros – Dividendos (Nota 8.a)	Otros gastos de gestión	Ingresos por prestaciones de servicios
Empresas del grupo			
Corporación Mercantil, S.A.U.	-	-	229
Empresas vinculadas:			
Olivarera La Corchuela, S.L.	-	-	370
Thinkproject Iberia, S.L.	228.395	(1.500)	11.868
Ballota Corp, S.L.U.	-	(40.200)	-
El Pescante Bajo, S.L.	-	-	4.258
Thinkproject Deutschland GMBH	-	-	116.269
Accionistas:			
Luis Fernández-Ordás Abarca	-	-	5.564
Javier Fernández-Ordás Abarca	-	-	6.638
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	-	-	11.126
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	-	-	26.175
Total	228.395	(41.700)	182.499

31 de diciembre de 2020:

	Euros		
	Ingresos financieros - Dividendos (Nota 8.a)	Otros gastos de gestión	Ingresos por prestaciones de servicios
Empresas del grupo			
Corporación Mercantil, S.A.U.	4.372.333	-	-
Empresas vinculadas:			
Olivarera La Corchuela, S.L.	-	-	110
Thinkproject Iberia, S.L.	269.218	(10.475)	11.712
Ballota Corp, S.L.U.	-	(40.200)	-
El Pescante Bajo, S.L.	-	-	9.285
The Flower Power Negocios, S.L.	-	(6.078)	-
Accionistas:			
Javier Fernández-Ordás Abarca	-	-	7.432
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	-	-	4.320
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	-	-	21.600
Total	4.641.551	(56.753)	54.459

Todos los bienes y servicios se han facturado en función de las tarifas en vigor y a precios de mercado.

b) Saldos con vinculadas

Los saldos con partes vinculadas al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 con partes vinculadas han sido las siguientes:

31 de diciembre de 2021:

	Euros
	Cientes, empresas vinculadas (Nota 8.c)
Empresas vinculadas:	
Thinkproject Deutschland GMBH	116.269
Total	116.269

31 de diciembre de 2020:

	Euros
	Proveedores, empresas del Grupo y Asociadas
Empresas vinculadas:	
Thinkproject Iberia, S.L.	(908)
Total	(908)

c) Remuneración del Consejo de Administración y a la alta dirección

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2021 y 2020 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de la Sociedad, han sido las siguientes:

	Euros	
	2020	2021
Miembros del Consejo de Administración	303.000	303.000
Miembros de la Alta Dirección	259.250	384.200
	562.250	687.200

La Sociedad no ha concedido importe alguno en concepto de anticipos y créditos a los administradores, ni ha asumido obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida por cuenta de los miembros actuales y anteriores del Consejo de Administración de la Sociedad.

La Sociedad no cuenta con primas de seguro de responsabilidad civil que cubran a los miembros del Consejo de Administración y personal de alta dirección.

d) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, ésta dispone de procedimientos de control para dar cumplimiento a lo referido en los artículos 228 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, sobre el deber de información de los administradores. De igual forma, a través de dicho procedimiento, los administradores han informado de las participaciones que han ostentado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, en los términos recogidos en los citados artículos.

No se ha informado durante el ejercicio y hasta la fecha de formulación de ninguna situación de conflicto de interés, de las recogidas en los artículos 229 y 231 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Por otra parte, en los ejercicios 2021 y 2020, la Sociedad no ha realizado con los administradores operaciones ajenas al tráfico ordinario de su actividad ni operaciones en condiciones distintas a las habituales del mercado que no se hayan informado en esta memoria.

16. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio

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

	31/12/2020	31/12/2021
Periodo medio de pago a proveedores	21	9
Ratio de operaciones pagadas	6	18
Ratio de operaciones pendientes de pago	13	13
	Euros	Euros
Total pagos realizados	1.648.011	1.928.865
Total pagos pendientes	146.740	114.055

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a los que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas “Acreedores comerciales” y “Acreedores varios” del pasivo corriente del balance adjunto.

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

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

Según la Ley 3/2004 por la que se establecían las medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales la cual fue modificada por la Ley 11/2013 de 26 de julio que establecía desde su fecha de aplicación un plazo máximo legal de 30 días de pago a proveedores y acreedores, excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

17. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de Torimbia Socimi, S.A. (Sociedad Dominante)

Información desglosada en cumplimiento de los requisitos aplicables a la Sociedad derivada de su condición de SOCIMI de acuerdo a la Ley 11/2009:

- 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:

	Euros
Reserva legal	3.071.444
Otras reservas	(28.009.638)
Remanente	2.181.210
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(7.672.420)
	(30.429.404)

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen

	Euros			
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2019	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021
Reserva legal	-	-	-	-
Otras reservas	41.128.464	816.764	1.116.224	(493)
Remanente / Resultados negativos de ejercicios anteriores	3	-	-	(7.839.948)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-	2.075.196	(21.659)	(19.976)
	41.128.467	2.891.960	1.094.565	(7.860.417)

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

El resultado del ejercicio 2020 no dió lugar a distribución de dividendos alguna, en la medida en que el resultado de la Sociedad fue negativo.

	Fecha de aprobación Junta General de Accionistas	Procedente de rentas sujetas al tipo del 0% (euros)	Procedente de rentas sujetas al tipo del 19% (miles de euros)
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	04/04/2019	3.511.358	0
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	05/05/2020	4.465.614	0

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No es de aplicación.

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

Con fecha 4 de abril de 2019, se acuerda y aprueba en Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad, la distribución del dividendo del ejercicio 2018 por importe bruto de 3.511.358 euros. Asimismo, con fecha 5 de mayo de 2020, se acuerda en Junta General de Accionistas de la Sociedad, la distribución del dividendo del ejercicio 2019 por importe bruto de 4.465.614 euros.

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

La Sociedad no tiene participaciones en capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

La relación de inmuebles destinados al arrendamiento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI es la siguiente:

Inmueble y localización	Fecha de adquisición
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	29/01/1976
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	31/07/2006
Local comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	10/10/1991
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	28/09/1999
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	27/09/2006
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	22/01/2008

Los anteriores activos se encuentran recogidos como inversiones inmobiliarias (véase Nota 6).

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Inmueble y localización	Euros
	Valor neto contable
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	17.683.629
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	26.377.478
Local comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	1.359.753
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	4.000.660
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	25.309.526
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	28.447.810

El valor de mercado de las tasaciones realizadas por terceros independientes a 30 de noviembre de 2021 ascendía a 163 millones de euros.

El balance a efectos SOCIMI de Torimbía Socimi, S.A. cumple con los requisitos mínimos del 80% de inversión.

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

No es de aplicación.

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, modificó la Ley 11/2009, de 26 de octubre, (Ley de SOCIMI) estableciendo un gravamen especial del 15% sobre la parte de los beneficios no distribuidos que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión.

Concretamente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, se establece que las SOCIMIs estarán sometidas a un gravamen especial sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El pasado 23 de diciembre de 2021, se publicó la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, por la que se aprueba el Modelo 237 y se determina la forma y el procedimiento para su presentación. Este modelo tributario servirá para poder ingresar, en su caso, este gravamen complementario.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

18. Garantías y compromisos con terceros

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene constituidas garantías hipotecarias a Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. por importe de 109.250.000 euros (véanse Notas 5, 6 y 11-a) y, adicionalmente, la Sociedad constituyó en el mes de diciembre de 2017 prendas de primer rango a las mencionadas entidades financieras sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler y sobre la totalidad de las acciones de la sociedad participada Corporación Mercantil, S.A.U. Con fecha 22 de julio de 2021, la Sociedad ha procedido a firmar con las entidades financiadoras Caixabank, S.A. y Banca March, S.A. una escritura de cancelación de prenda, mediante la cuál la totalidad de las acciones de la sociedad participada Corporación Mercantil, S.A. se han despignorado.

Otras obligaciones

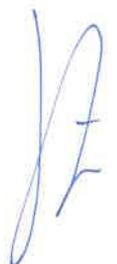
Con fecha 19 de diciembre de 2017, la Sociedad procedió a vender las acciones y participaciones sociales que poseía en las sociedades del Grupo cuyo objeto social era la comercialización de combustibles y carburantes.

En el marco de dicha operación, la Sociedad asumió ciertas obligaciones y compromisos con respecto al comprador por determinadas contingencias que pueden ocurrir en los próximos ejercicios, en este sentido los administradores de la Sociedad, estimaron que dichos riesgos son probables, por lo que registraron provisiones no corrientes por importe de 3.110.522 miles de euros como menor beneficio contable de la operación con abono al epígrafe "Provisiones no corrientes" del balance al 31 de diciembre de 2017. Durante los ejercicios 2020, 2019 y 2018 la Sociedad ha procedido al pago de gran parte de las citadas provisiones, quedando pendiente a fecha 31 de diciembre de 2021 un importe de 156.566 euros.

Todas las acciones en autocartera de la Sociedad, así como las correspondientes a los accionistas minoritarios no se encuentran pignoradas, habiendo formalizado una póliza de despignoración con las entidades financieras Banca March y Caixabank, con fecha 10 de julio de 2019.

19. Hechos posteriores

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, no se han producido hechos posteriores dignos de mención.



Torimbia Socimi, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Evolución y situación de la Sociedad

La gestión del ejercicio 2021, influenciada fuertemente por el efecto de la pandemia del COVID-19, se ha caracterizado por intentar mantener los ingresos basados en el arrendamiento del patrimonio en los activos inmobiliarios de la Sociedad. Derivado del efecto de la pandemia, la Sociedad ha llegado a determinados acuerdos con sus principales clientes para diferir el pago de la renta de determinados inmuebles, principalmente del negocio hotelero; incluyendo también bonificaciones, que no han afectado de forma significativa a las rentas futuras de la Sociedad, y en ningún caso han reducido la extensa duración de dichos contratos. Durante el segundo semestre del ejercicio 2021 la Sociedad ya ha comenzado a recuperar parte de las rentas mencionadas con anterioridad.

Cabe mencionar especialmente la gestión realizada en el inmueble sito en la calle Serrano, 88. La Sociedad ha finalizado la reforma integral de dicho inmueble, llevada a cabo durante los ejercicios 2019, 2020 y 2021, encontrándose ocupado el inmueble en su mayor parte durante el ejercicio 2021.

Los Administradores de cara a los ejercicios futuros, continúan evaluando e implementando medidas adicionales para adaptar las operaciones de la Sociedad y adoptar las medidas necesarias conforme evolucione la pandemia, y estiman que el impacto del Covid-19 en los ejercicios posteriores no es posible predecirlo razonablemente. El impacto operativo y financiero general es altamente dependiente de la amplitud y duración de la pandemia provocada por el Covid-19, incluyendo la posible aparición de rebrotes adicionales, y en su caso en eficacia de las actuales vacunas que han generalizado su implantación, y podría verse afectado por otros factores que actualmente no se pueden predecir.

Principales riesgos del negocio

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en sus Administradores, los cuales tienen establecidos los dispositivos necesarios para controlar, en función de la estructura y posición financiera de la Sociedad y de las variables económicas del entorno, la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez recurriendo en caso de necesidad a operaciones puntuales de cobertura.

A continuación, se describen los principales riesgos financieros y las correspondientes políticas de la Sociedad:

Riesgo de mercado

La Sociedad está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, indirectamente, en la valoración de los activos de la Sociedad.

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes.

Adicionalmente, las tasaciones de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad han puesto de manifiesto un incremento en el valor razonable de las mismas (162.812.071 euros en el ejercicio 2021 frente a 136.186.009 euros en el ejercicio 2020) tras los efectos negativos de la pandemia.

Al 31 de diciembre de 2021, la ocupación media de la cartera de activos es del 90%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 7 años.

Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son las inversiones financieras a largo plazo, así como los deudores comerciales, otras cuentas por cobrar y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. La Sociedad tiene su tesorería con entidades de elevado nivel crediticio. Asimismo, la Sociedad no tiene una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros ya que principalmente realiza operaciones singulares con clientes de reconocida solvencia y con reducidos períodos de cobro.

Al 31 de diciembre de 2021 la concentración máxima de riesgo en un cliente es del 45,18% de los ingresos por arrendamiento y todos los contratos contemplan el pago anticipado de la renta del mes corriente.

Derivado del efecto de la pandemia, la Sociedad ha llegado a determinados acuerdos con sus principales clientes para diferir el pago de la renta de determinados inmuebles, incluyendo también bonificaciones. Tras dichos acuerdos no se han producido retrasos ni impagos relevantes.

Conforme a lo anterior, la Sociedad ha evaluado el deterioro y riesgo de crédito, teniendo en consideración, además de los factores diferenciales de su cartera de inquilinos, las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha y ha concluido que el incremento del riesgo de crédito de sus clientes no se ha visto afectado significativamente.

El deterioro de las cuentas a cobrar de la Sociedad no es significativo, teniendo en cuenta que el riesgo de fallido es muy bajo.

En relación con sus restantes activos financieros expuestos a riesgo de crédito, correspondientes fundamentalmente a créditos a entidades asociadas y terceros, los administradores han evaluado que no se ha producido un incremento significativo de dicho riesgo, considerando las medidas acordadas en su caso con los prestatarios y la expectativa a largo plazo basada sobre todo en la experiencia histórica con dichas entidades que permiten estimar que el riesgo de crédito durante la vida esperada del activo financiero se mantiene en línea con el ejercicio anterior.

No obstante lo anterior, la Sociedad monitoriza constantemente la evolución del citado riesgo de crédito.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros de la Sociedad reflejados en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 31 de diciembre de 2021:

Ejercicio 2021:

	Euros				Total
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	78.091	78.091
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	116.269	-	277.854	536.392	930.515
Fianzas y depósitos	-	-	-	1.353.703	1.353.703
Otros activos financieros corrientes	38.693	-	26.908	-	65.601
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	8.012.590	-	-	-	8.012.590
	8.167.552	-	304.762	1.968.186	10.440.500

Ejercicio 2020:

	Euros				Total
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	84.921	84.921
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	-	-	202.251	424.283	626.534
Fianzas y depósitos	-	-	-	1.365.639	1.365.639
Otros activos financieros corrientes	38.912	-	171.501	-	210.413
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	10.633.200	-	-	-	10.633.200
	10.672.212	-	373.752	1.874.843	12.920.707

Riesgo de tipo de interés

La Sociedad está expuesta, en relación con su tesorería y activos líquidos equivalentes así como con su deuda financiera, a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto adverso en sus resultados y flujos de caja, por lo que con fecha 22 de diciembre de 2017, en el marco de la operación de financiación descrita en las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad procedió a firmar con las entidades bancarias Banca March y Caixabank sendos contratos de cobertura CAP de tipo de interés por importes de 32.000.000 y 44.000.000 euros de importe notional contratado respectivamente.

Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, éste se concentra, principalmente, en las inversiones financieras a largo plazo, depósitos a corto plazo y cuenta corriente denominados en dólares estadounidenses y que son gestionados por Bank J. Safra Sarasin. Los Administradores de la Sociedad consideran que este riesgo no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

Riesgo de liquidez

La situación general de los mercados tras el efecto de la pandemia derivada del Covid-19 ha producido un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito.

En este sentido, los administradores y la Dirección de la Sociedad están llevando a cabo un seguimiento de la posición de tesorería y han puesto en marcha planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, entre los que se encuentran la reducción de costes de estructura y la revisión de los planes de inversión, priorizando la ejecución de inversiones en los activos ya iniciados que cuenten con contratos de arrendamiento establecidos. Asimismo, la Sociedad presenta en su balance efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 8.012.590 euros y los cobros de las rentas por los contratos de arrendamiento se han ido produciendo con normalidad durante el ejercicio 2021.

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad refleja un fondo de maniobra negativo de 79.572.932 euros, derivado principalmente de la clasificación al corto plazo de la deuda sindicada la cual tiene vencimiento el 22 de diciembre de 2022. Los administradores de la Sociedad han comenzado las negociaciones con las entidades financieras y esperan que la misma culmine con éxito. Los factores mitigantes descritos en las cuentas anuales adjuntas han llevado a los administradores a formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Al 31 de diciembre de 2021, existe tesorería no disponible sin autorización de las entidades financieras que han prestado la financiación a la misma por importe de 3.000.000 euros.

A continuación, se detalla la exposición de la Sociedad al riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2021. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

Ejercicio 2021:

	Euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	-	87.514.212	-	87.514.212
Otros pasivos a largo plazo - Fianzas	-	-	-	1.611.139	1.611.139
Otros pasivos a corto plazo – Proveedores de inmovilizado	-	80.208	-	-	80.208
Acreedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	114.055	-	-	114.055
		194.263	87.514.212	1.611.139	89.319.614

Ejercicio 2020:

	Euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	-	990.320	87.008.682	87.999.002
Otros pasivos a largo plazo - Fianzas	-	-	-	1.566.547	1.566.547
Otros pasivos financieros a corto plazo	-	-	3.718.491	80.208	3.798.699
Acreedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	147.650	-	-	147.650
	-	147.536	3.718.491	88.654.550	93.511.898

Riesgo fiscal

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2020 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2021 se cumplen todos los requisitos.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Sociedad no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

Información cuantitativa

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no tiene ninguna cuenta por cobrar garantizada mediante seguros de crédito. Adicionalmente, los préstamos y líneas de crédito concedidos por entidades financieras devengan un tipo de interés variable.

La Sociedad contrató en el mes de diciembre de 2017 con las entidades bancarias Banca March y Caixabank instrumentos financieros derivados opciones CAP de tipo de interés, por importes de 32.000.000 y 44.000.000 euros de valor nominal respectivamente, para cubrir el contrato de financiación.

Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, no se han producido hechos posteriores dignos de mención.

Instrumentos financieros

La Sociedad con fecha 22 de diciembre de 2017 procedió a firmar con las entidades bancarias Banca March y Caixabank sendos contratos de cobertura cap de tipo de interés por importes de 32.000.000 y 44.000.000 euros de importe nominal respectivamente.

La Sociedad tiene la gran parte de su superficie arrendable ocupada a cierre del ejercicio. Los Administradores consideran que, al tener contratos a medio y largo plazo con arrendatarios de reconocida solvencia no existe, o al menos, es irrelevante, riesgo de precio y de liquidez puesto que todos los clientes pagan anticipadamente sus rentas.

Investigación y desarrollo

No se han realizado durante el ejercicio mensual terminado el 31 de diciembre de 2021 inversiones en investigación y desarrollo.

Acciones propias

Con fecha de 19 de diciembre de 2017, en el marco de la operación de compraventa de acciones y participaciones sociales de las sociedades comercializadoras de carburante, la Sociedad procedió a comprar a Gesa Carburantes, S.L.U. (sociedad participada en ese momento por Torimbia Socimi, S.A.), 271.823 acciones de Torimbia Socimi, S.A, representativas del 5,31 % del capital social por un importe de 7.672.420 euros, que fueron registradas como menor valor del patrimonio de la Sociedad.

El movimiento experimentado por las acciones en autocartera durante los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

	Nº acciones	Euros
Saldo al 1 de enero de 2020	198.318	5.597.224
Ventas	(2.339)	(65.958)
Compras	3.124	87.617
Saldo al 31 de diciembre de 2020	199.103	5.618.883
Ventas	(817)	(23.085)
Compras	1.547	43.061
Saldo al 31 de diciembre de 2021	199.833	5.638.859

Con fecha 25 de junio de 2019, la Sociedad formalizó un contrato de liquidez con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (Proveedor de Liquidez). En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el BME Growth de conformidad con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, del 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y SOCIMIs a través del BME Growth (en adelante, "Circular del BME Growth 7/2017") y su normativa de desarrollo. El número de acciones de la autocartera puestas a disposición del Proveedor de Liquidez fue de 5.475. Al 31 de diciembre de 2021 el proveedor de liquidez tenía a su disposición 6.479 acciones.

Durante el mes de julio de 2019 y como requisito de la incorporación al BME Growth, la Sociedad vendió a los accionistas minoritarios 72.994 acciones de la autocartera por un importe de 27,40 euros por acción.

Las operaciones con acciones propias han generado durante el ejercicio 2021 una pérdida de 493 euros que se ha registrado directamente en patrimonio neto (180 euros durante el ejercicio 2020).

Aplicación de resultados

La propuesta de distribución 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:

	Euros
Resultado del ejercicio	4.400.246
Distribución:	
Otras reservas	880.050
Dividendo	3.520.196

Información sobre medioambiente

Los inversores institucionales muestran una sensibilidad creciente hacia los temas medioambientales por lo que, dado el importante papel de éstos en el mercado de capitales como fuente de financiación para el sector inmobiliario, los aspectos medioambientales cobran especial importancia en este sector.

La Sociedad, en la realización de sus proyectos e inversiones, tiene en cuenta de manera prioritaria el impacto medioambiental de los mismos. La Sociedad, una vez finalizada la obra de rehabilitación del edificio sito en la calle Serrano, 88, ha obtenido la certificación Leed Platinum en dicho inmueble.

Período Medio de Pago a Proveedores

El detalle de la información requerida por la legislación vigente a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales es la siguiente:

Según la Ley 3/2004 por la que se establecían las medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales la cual fue modificada por la Ley 11/2013 de 26 de julio que establecía desde su fecha de aplicación un plazo máximo legal de 30 días de pago a proveedores y acreedores, excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

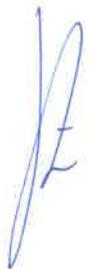
El periodo medio de pago a acreedores varios y acreedores comerciales de la Sociedad en el ejercicio 2021 de Torimbia Socimi, S.A. es de 9 días. Se encuentran dentro de los límites marcados por la Ley durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

Información sobre personal

En relación con el personal, se ha continuado trabajando en potenciar las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y profesional de los trabajadores.

Información no Financiera y de Diversidad.

En relación con la Ley 11/2018, de 28 de diciembre, por la que se modifica el Código de Comercio, el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en materia de información no financiera y diversidad, Torimbia Socimi, S.A. no tiene obligación de elaborar el estado de la "Información no financiera y de diversidad" que contempla la mencionada Ley.



TORIMBIA SOCIMI, S.A.

Los administradores de Torimbia Socimi, S.A., declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales formuladas en la reunión del Consejo de Administración celebrada el día 15 de marzo de 2022, elaboradas de arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Torimbia Socimi, S.A. y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la información exigida.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores de Torimbia Socimi, S.A. proceden a la firma de las cuentas anuales formuladas e informe de gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

D. Javier Fernández-Ordás Abarca
Presidente

D. José María Fernández-Daza Alvear
BALLOTA CORP, S.L, Sociedad Unipersonal
Consejero

D. José Luis Gómez González
Consejero

Dña María del Carmen Fernández-Ordás
Abarca
Consejera

Dña María Cristina Fernández-Ordás Abarca
Consejera

Dña María José Zueco Peña
Secretaria no consejera

Torimbia Socimi, S.A. y sociedades dependientes

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

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

A los accionistas de Torimbia Socimi, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Torimbia Socimi, S.A. (Sociedad Dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 y el estado del resultado integral, el estado 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 al 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.

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 inversiones inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (hoteles y oficinas) situados en Madrid. El Grupo valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los deterioros necesarios si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2021, la cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable total de 118 millones de euros.

El Grupo utiliza periódicamente a terceros ajenos al mismo como expertos para determinar el valor recuperable de sus activos inmobiliarios, basándose en su valor de mercado. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera el Grupo y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativo. En particular, la dirección del Grupo utiliza el método comparativo de mercado y el método de descuento de flujos de caja, que requieren realizar estimaciones sobre:

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

Adicionalmente, pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.

Por todo lo anterior, hemos considerado este aspecto como clave en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de valoración de inversiones inmobiliarias, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente. En particular, aquellos mediante los cuales los administradores de la Sociedad Dominante supervisan y aprueban la contratación y el trabajo realizado por los expertos utilizados para este fin, así como que no existan presiones sobre el resultado del trabajo que realizan dichos expertos.

Hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la dirección del Grupo,
- sobre una muestra de activos elegida entre aquellos con mayor relevancia en la cartera del Grupo y aquellos cuya variación de valor presente alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de activos inmobiliarios, hemos realizado una revisión de las valoraciones, tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo,
- hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios,
- también hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la Notas 4.2 y 6 de la memoria consolidada adjunta.

Situación financiera del Grupo

Descripción

Tal y como se indica en las Notas 2.8 y 12 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo mantiene deudas financieras con garantía hipotecaria con determinadas entidades bancarias, por importe de 87,5 millones de euros, cuyo vencimiento está establecido para el mes de diciembre de 2022, motivo por el cual las cuentas anuales consolidadas adjuntas presentan un fondo de maniobra negativo de 79,1 millones de euros al 31 de diciembre de 2021.

En relación con estas deudas, y tal y como se desglosa en la Nota 2.8 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo ha iniciado un proceso de refinanciación con determinadas entidades bancarias para hacer frente a los vencimientos.

En este contexto, los administradores de la Sociedad Dominante han formulado estas cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, asumiendo que la capacidad financiera del Grupo es suficiente y adecuada para hacer frente a las necesidades operativas futuras derivadas de su previsión de generación de caja y que finalizará con éxito la refinanciación de la actual deuda financiera. Asimismo, el valor recuperable de los activos inmobiliarios aportados en garantía es suficientemente amplio como para cubrir la deuda en caso de no finalizar con éxito la refinanciación en curso.

Identificamos este aspecto como uno de los más relevantes en nuestra auditoría dada la relevancia que supone dicha deuda sobre el total del pasivo y por lo tanto la necesidad de que finalice con éxito el proceso de refinanciación iniciado por los administradores de la Sociedad Dominante.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Los procedimientos de auditoría realizados al respecto han incluido, entre otros, la evaluación de la razonabilidad de los planes diseñados por el Grupo citados anteriormente, así como la evaluación de la probabilidad de cumplimiento de los mismos. Para ello, hemos revisado las actas de las reuniones de los órganos de administración celebrados hasta la fecha y otros documentos asociados relacionados con las actuaciones que está llevando a cabo la dirección de la Sociedad Dominante con diversas entidades bancarias, así como su contraste a través de reuniones con la alta dirección de la Sociedad Dominante.

Asimismo, hemos obtenido el presupuesto de tesorería del Grupo para el ejercicio 2022 y hemos evaluado la razonabilidad de las hipótesis empleadas en las proyecciones, contrastándolas con datos externos e información histórica, así como realizado un análisis de sensibilidad sobre aquellas hipótesis más sensibles a cambios.

Adicionalmente, y tomando en consideración las valoraciones realizadas por expertos independientes sobre el valor de mercado de los inmuebles propiedad del Grupo, hemos evaluado la capacidad del mismo para atender sus compromisos financieros considerando el valor recuperable de sus activos inmobiliarios.

Por último, hemos evaluado la adecuación de los desgloses de información facilitados en la memoria de las cuentas anuales consolidadas (véase Nota 2.8) con los requeridos por el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

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 mismo 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 de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción, que se incluye a continuación, es parte integrante de nuestro informe de auditoría

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692



Laura Armiño Yela

Inscrita en el R.O.A.C. Nº 23.456

16 de marzo de 2022



DELOITTE, S.L.

2022 Núm. 01/22/00822

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales 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.



Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2021 conforme a las Normas
Internacionales de información
Financiera (NIIF) adoptadas por la
Unión Europea e Informe de Gestión
Consolidado

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2021	31/12/2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2021	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado Intangible				FONDOS PROPIOS	Nota 11		
Otro inmovilizado intangible	Nota 5	-	1	Capital social		40.639	36.203
Inmovilizado material				Reservas de la Sociedad Dominante		41.988	37.536
Terrenos y construcciones		1.240	1.243	Reservas en sociedades consolidadas por integración global y puesta en equivalencia		15.357	15.357
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.204	1.204	Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante		26.869	34.697
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	36	39	Resultado consolidado del ejercicio		2.244	2.335
Deudas comerciales no corrientes	Nota 7	118.210	115.029	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	(6.935)	(6.935)	(6.935)
Inversiones en empresas del Grupo y Asociadas no corrientes	Nota 8.3	733	424	Activos financieros disponibles para la venta	4.473	(11.918)	(11.918)
Inversiones en empresas asociadas		448	431		(1.349)	(1.333)	(1.333)
Inversiones financieras no corrientes	Nota 8.1	441	457		(1.349)	(1.333)	(1.333)
Instrumentos de patrimonio		1.795	1.823				
Otros activos financieros		441	457				
Activos por impuesto diferido	Nota 13.2.a	1.354	1.366				
		850	826			3.502	90.530
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Provisiones no corrientes	Nota 22	157	157
				Pasivos financieros no corrientes	Nota 12.1	1.611	88.576
				Deudas con entidades de crédito		-	87.009
				Otros pasivos financieros		1.611	1.567
				Pasivo por impuestos diferido	Nota 13.2.b	1.734	1.797
				PASIVO CORRIENTE:			
ACTIVO CORRIENTE:				Pasivos financieros corrientes	Nota 12.1	88.285	4.983
Existencias	Nota 9	9.150	11.939	Deudas con entidades de crédito		87.594	4.789
Deudoras comerciales y otras cuentas a cobrar		439	441	Otros pasivos financieros		87.514	990
Clientes por ventas y prestación de servicios		197	202	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		80	3.799
Administraciones Públicas deudoras		81	20	Acreeedores comerciales		691	194
Clientes empresas del Grupo y asociadas	Nota 13.1	-	-	Administraciones Públicas acreedoras		113	144
Inversiones financieras corrientes	Nota 18.2	116	172	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas		578	49
Otros activos corrientes	Nota 8.2	27	39				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 10	8.448	11.065				
		132.426	131.716	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		132.426	131.716

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2021	31/12/2020
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 16.1	7.279	5.075
Ventas		4	-
Prestaciones de Servicios		7.275	5.075
Otros Ingresos de explotación		695	518
Variación de existencias de productos terminados y en curso	Nota 9	(2)	-
Gastos de personal	Nota 16.3	(1.285)	(1.114)
Otros gastos de explotación:	Nota 16.4	(2.589)	(2.481)
Otros gastos de gestión corriente		(2.609)	(2.481)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Notas 16.4 y 22	20	-
Dotación a la amortización	Notas 3 y 6	(3.748)	(3.951)
Reversión neta y resultado por enajenaciones de activos	Notas 6	6.424	(7.753)
Otros resultados	Nota 13.5	(691)	(165)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.083	(9.871)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	Nota 8.3	245	233
Ingresos financieros	Nota 16.2.a	-	4
Gastos financieros	Nota 16.2.b	(2.080)	(2.093)
Diferencias de cambio, neto		167	(173)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros:		(1)	(4)
Derivados	Nota 12.3	(1)	(4)
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros:		(22)	(24)
Deterioro y pérdidas	Nota 8.1	(22)	(24)
RESULTADO FINANCIERO		(1.691)	(2.057)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		4.392	(11.928)
Impuesto sobre Sociedades	Nota 13.3	81	10
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		4.473	(11.918)
Ajustes por cambio de valor	Nota 8.1	(16)	(83)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(16)	(83)
Resultado integral total:		4.457	(12.001)
Resultado del ejercicio atribuible a-			
Socios de la Sociedad Dominante		4.473	(11.918)
Resultado integral atribuible a-			
Socios de la Sociedad Dominante		4.457	(12.001)

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos forman parte integrante del estado del resultado integral consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS

(Miles de Euros)

	31/12/2021	31/12/2020
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	4.473	(11.918)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Por cobertura de flujos de efectivo	(18)	(110)
Efecto impositivo	2	27
Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	(16)	(83)
Total Ingresos y gastos reconocidos	4.457	(12.001)
a) Atribuido a la Sociedad dominante	4.457	(12.001)

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado del ejercicio 2021

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021

B) ESTADO TOTAL DEL CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Miles de Euros)

	Capital Social	Reservas de la Sociedad Dominante		Reservas en Sociedades consolidadas por		Acciones y Participaciones de la Sociedad Dominante	Resultado Atribuible a la Sociedad Dominante	Total	Ajustes por Cambio de Valor	Total Patrimonio Neto
		Reserva Legal	Otras Reservas	Integración Global	Método de la Participación					
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	15.357	3.071	35.125	2.093	386	(6.913)	4.923	53.942	(1.250)	52.692
Resultado del ejercicio 2020	-	-	-	-	-	-	(11.918)	(11.918)	(83)	(12.001)
Aplicación del resultado	-	-	4.967	(201)	57	-	(4.823)	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	(4.466)	-	-	-	-	(4.466)	-	(4.466)
Venta de autocartera	-	-	-	-	-	(22)	-	(22)	-	(22)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	15.357	3.071	35.626	1.892	443	(6.835)	(11.918)	37.536	(1.333)	36.203
Resultado del ejercicio 2021	-	-	-	(55)	(36)	-	4.473	4.473	(16)	4.457
Aplicación del resultado	-	-	(11.827)	-	-	-	11.918	-	-	(20)
Venta de autocartera	-	-	-	-	-	(20)	-	(20)	-	(20)
Otros movimientos	-	-	(1)	-	-	-	-	(1)	-	(1)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	15.357	3.071	23.798	1.837	407	(6.955)	4.473	41.988	(1.349)	40.639

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
ACTIVIDADES CONTINUADAS -			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		2.257	(1.110)
Resultado consolidado antes de impuestos		4.392	(11.928)
Ajustes al resultado-		(1.005)	13.729
Amortizaciones del inmovilizado	Notas 5 y 6	3.748	3.951
Variación de provisiones por operaciones comerciales		(20)	(32)
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de activos	Nota 6	(6.424)	7.753
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de instrumentos financieros	Nota 8	22	24
Ganancias/Pérdidas de entidades valoradas por el método de la participación		(245)	(233)
Ingresos financieros	Nota 16.2.a	-	(4)
Gastos financieros	Nota 16.2.b	2.080	2.093
Diferencias de cambio		(167)	173
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 8	1	4
Variación neta en los activos/pasivos-		1.074	(1.138)
(Aumento)/Disminución de existencias	Nota 9	2	-
(Aumento)/Disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		533	(258)
(Aumento)/Disminución de otros activos corrientes		(2)	-
(Aumento)/Disminución de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		497	(529)
(Aumento)/Disminución de otros pasivos corrientes y no corrientes		44	(351)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(2.204)	(1.773)
Pagos de intereses	Nota 12	(1.618)	(1.648)
Cobros de intereses		-	4
Otros cobros / (pagos)	Nota 13	(816)	(399)
Cobros / (pagos) de dividendos		228	270
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(4.048)	(3.143)
Inversiones-		(4.221)	(4.312)
Inmovilizado material	Nota 5	(10)	(2)
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(4.211)	(4.310)
Desinversiones-		173	1.169
Inversiones financieras	Nota 8	173	1.169
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(970)	(5.431)
Pagos/cobros por instrumentos de patrimonio -		(20)	(4.488)
Pago de dividendos	Nota 11	-	(4.486)
Acciones propias		(20)	(22)
Variaciones en-		(950)	(943)
Otros pasivos no corrientes		-	7
Deudas con entidades de crédito	Nota 12.1	(950)	(950)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		144	(51)
AUMENTO/DISMINUCIÓN BRUTA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES POR OPERACIONES CONTINUADAS		(2.817)	(9.735)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		11.065	20.800
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		8.448	11.065

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021

Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del
Ejercicio 2021

1. Información general sobre el Grupo y su Sociedad Dominante

1.1. Actividad del Grupo Consolidado

El Grupo consolidado Torimbia, en adelante el "Grupo", está constituido por Torimbia Socimi, S.A., en adelante "la Sociedad Dominante", y sus Sociedades Dependientes (véase Anexo I), siendo su principal actividad el arrendamiento de inversiones inmobiliarias.

La Sociedad Dominante, se constituyó bajo la denominación social de "Tecu, S.A." en España, de conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas el 16 de julio de 1966. Con fecha 29 de abril de 1975 se procedió a modificar su denominación social por la de Inmolevante, S.A. Con fecha 25 de noviembre de 2016, en el marco de la operación de fusión por absorción entre Inmolevante, S.A. y Torimbia, S.L. se procedió nuevamente a modificar su denominación social. Con fecha 18 de junio de 2019, con motivo de su salida al BME Growth, la Sociedad Dominante cambió su denominación social siendo TORIMBIA SOCIMI, S.A. (véase Nota 11).

Su domicilio social se encuentra en Paseo Pintor Rosales número 18, 28008, Madrid.

El 24 de junio de 2016, la Sociedad Dominante, mediante decisión del entonces Accionista Único, decidió optar por la aplicación del régimen fiscal especial para Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos retroactivos desde el periodo impositivo iniciado con fecha 1 de diciembre de 2015.

Con fecha de 26 de febrero de 2018, mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante, se acordó por unanimidad, y al amparo del artículo 13.d) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, renunciar a la aplicación del régimen especial SOCIMI, lo cual tuvo efectos fiscales desde el ejercicio en el que se ejercitó (ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2016).

El 5 de septiembre de 2018, la Sociedad Dominante, mediante acuerdo de la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas decidió optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial para Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos retroactivos desde el periodo impositivo iniciado con fecha 1 de enero de 2018 (véase Anexo II).

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
2. 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.

3. 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 cumplen los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.
4. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

Las actividades enumeradas anteriormente, podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo directo y mediante su participación en otras sociedades mercantiles de análogo objeto social, quedando excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales y que no queden cumplidos por esta Sociedad Dominante.

En la actualidad, la actividad de la Sociedad Dominante consiste, principalmente, en el arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

El 18 de junio de 2019, la Sociedad Dominante, mediante acuerdo de la Junta General Universal de Accionistas aprobó por unanimidad, entre otros, los siguientes acuerdos:

- Aprobación de la solicitud de incorporación de las acciones de la Sociedad Dominante al BME Growth en el segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- Conversión de las acciones de la Sociedad Dominante en anotaciones en cuenta.
- Cambio de denominación de la Sociedad Dominante de Torimbia, S.A. a Torimbia Socimi, S.A.
- Modificación de los Estatutos Sociales para adaptarlos a la nueva denominación y a las exigencias requeridas por el BME Growth.

El 24 de julio de 2019, con efectos desde el 26 del citado mes, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. acordó incorporar la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante al BME Growth en el segmento de SOCIMI.

Las cuentas anuales individuales de Torimbia Socimi, S.A. (Sociedad Dominante), y las cuentas anuales consolidadas de Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2020 fueron formuladas por el Consejo de Administración el 16 de marzo de 2021 respectivamente, y aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 3 de junio de 2021, respectivamente.

Como se ha mencionado anteriormente, el régimen fiscal de la Sociedad Dominante se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad Dominante, para calcular dicho valor por sustituir el valor

contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

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

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

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

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad Dominante antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad Dominante, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad Dominante al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

4. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros.

5. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado.

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

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables

a ejercicios en los que la Sociedad Dominante no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

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

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

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

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

Adicionalmente, tras la entrada en vigor de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. En este sentido, el 23 de diciembre de 2021 se publicó la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, por la que se determina que dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de accionistas, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

En septiembre de 2020 finalizó el periodo transitorio (i.e. debido al transcurso de dos años desde que optó por el régimen de SOCIMI) debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad Dominante cumple con todos los requisitos de la legislación vigente.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas y principios de consolidación

2.1 Marco normativo

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- 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) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores,
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil,
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2021 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2021 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios, así como para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

Con objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

2.2.1 Adopción de Normas e Interpretaciones de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2021

Durante el ejercicio anual 2021 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes cuentas anuales:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 Reforma de los Tipos de Interés de referencia – Fase 2	Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 relacionadas con la reforma de los índices de referencia (segunda fase).	1 de enero de 2021
Modificación a la NIIF 4 Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9	Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9 hasta 2023.	1 de enero de 2021
Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos – Mejoras en rentas	Modificación para ampliar el plazo de aplicación de la solución práctica de la NIIF 16 prevista para las mejoras de alquiler relacionadas con el COVID-19 (no afecta a los arrendadores).	1 de abril de 2021 (1)

(1) Aplicación anticipada permitida

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros resumidos consolidados, haya dejado de aplicarse.

2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2021

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2021, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIIF 3 Referencia al Marco Conceptual	Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual.	1 de enero de 2022 (2)
Modificación a la NIC 16 Ingresos obtenidos antes del uso previsto	La modificación prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de los artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto.	1 de enero de 2022 (2)
Modificación a la NIC 37 Contratos onerosos – Coste de cumplir un contrato	La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato.	1 de enero de 2022 (2)
Mejoras de las NIIF Ciclo 2018-2020	Modificaciones menores a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41.	1 de enero de 2022 (2)
Modificaciones a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2023
Modificaciones a la NIC 1 Desglose de políticas contables	Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que debe ser desglosada en los estados financieros.	1 de enero de 2023 (2)
Modificación a la NIC 8 Definición de estimación contable	Modificaciones y aclaraciones sobre qué debe entenderse como un cambio de una estimación contable.	1 de enero de 2023 (2)
Modificación a la NIC 12 Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción	Clarificaciones sobre cómo las entidades deben registrar el impuesto diferido que se genera en operaciones como	1 de enero de 2023

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
	arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	
Modificación a la NIIF 17 Contratos de Seguros – Aplicación inicial de la NIIF 17 y NIIF 9. Información comparativa	Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las aseguradoras que aplican la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez al mismo tiempo	1 de enero de 2023
NIIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones	Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros, con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros	1 de enero de 2023 (2)

(2) Ya aprobadas para su uso en la Unión Europea.

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2022 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

2.3 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

2.4 Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2020 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

2.5 Responsabilidad de la información, estimaciones realizadas y fuentes de incertidumbre

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

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores y la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias.
- La recuperación de los activos por impuesto diferido.
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros

- El cálculo de provisiones y evaluación de contingencias.
- La estimación del impuesto sobre sociedades.
- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. No obstante, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas, lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en el correspondiente estado del resultado integral consolidado.

2.6 Principios de consolidación aplicados

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para todas aquellas sociedades sobre las que se tiene la capacidad para ejercer control efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión y el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad; y mediante la aplicación del método de la participación, en los casos que procede, cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de derechos de voto siendo la participación superior al 20%.

Con objetivo de homogeneizar los principios y criterios contables de las sociedades del Grupo con los de la Sociedad Dominante se han realizado determinados ajustes de homogeneización, entre los que destacan la aplicación de los criterios de las Normas Internacionales de Información Financiera a todas las sociedades del Grupo y asociadas.

No ha sido necesario ningún ajuste de homogeneización temporal ya que la fecha de cierre de todas las sociedades del Grupo y asociadas es el 31 de diciembre de cada año.

2.6.1 Empresas dependientes (véase Anexo I)

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

Los estados financieros de las sociedades dependientes se consolidan con los de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas que son significativos han sido eliminados en el proceso de consolidación.

La participación de terceros en el patrimonio y resultados del Grupo se presentan, en su caso, respectivamente en los capítulos "Intereses minoritarios" del estado de situación financiera consolidado y del estado del resultado integral consolidado. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo no presenta intereses minoritarios.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

2.6.2 Empresas asociadas (véase Anexo I)

Se consideran empresas asociadas aquellas sobre las que el Grupo tiene capacidad para ejercer una influencia significativa, aunque no ejerce el control.

En las cuentas anuales consolidadas, las empresas asociadas se valoran por el método de la participación; es decir, por la fracción de su valor neto patrimonial que representa la participación del Grupo en su capital, una vez considerados los dividendos percibidos y otras eliminaciones patrimoniales. Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo registra dos participaciones contabilizadas por el método de la participación por importe de 448 miles de euros registrados bajo el epígrafe "Inversiones en empresas integradas por el método de la participación" (véase Nota 8.3).

2.6.3 Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2021 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del grupo consolidado. Las principales magnitudes al 31 de diciembre de 2021 de las sociedades que integran dicho perímetro se indican en el Anexo I.

2.6.4 Operaciones entre empresas del Grupo

En las transacciones entre sociedades consolidadas, se eliminan los resultados por operaciones internas, difiriéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo. Los trabajos efectuados por el Grupo para su propio inmovilizado se reconocen por su coste de producción, eliminándose los resultados intragrupo. Se han eliminado de los estados financieros consolidados, los créditos y débitos entre las sociedades comprendidas en el conjunto consolidable, así como los ingresos y gastos internos en dicho conjunto.

2.6.5 Diferencias de primera consolidación

En la fecha de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en dicha 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 el período de adquisición.

Las diferencias de primera consolidación relacionadas con la adquisición del control de Inmolevante, S.A. producida en el ejercicio de once meses terminado el 30 de noviembre de 2015 fueron asignadas como mayor valor de las inversiones inmobiliarias por un valor inicial de 29.110 miles de euros (que a 31 de diciembre de 2021 ascienden a 19.292 miles de euros de coste y 15.032 miles de euros de valor neto contable).

2.7 Agrupación de partidas

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

2.8 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2021 el fondo de maniobra del Grupo es negativo por importe de 79.135 miles de euros, como consecuencia, principalmente, del vencimiento a corto plazo (22 de diciembre de 2022) del préstamo sindicado que mantiene la Sociedad Dominante con las entidades Banca March y CaixaBank por importe de 87.514 miles de euros (véase Nota 12).

Los Administradores de la Sociedad Dominante han iniciado conversaciones con las entidades financiadoras para refinanciar la totalidad de la deuda. Si bien a la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas dichas negociaciones no han concluido, los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento al considerar que existen diversos factores que tienden a reducir o eliminar cualquier duda sobre la capacidad de la Sociedad Dominante y el Grupo para continuar sus operaciones y que se detallan a continuación:

- Finalización con éxito de las negociaciones con las entidades financieras.
- Obtención de ingresos suficientes para alcanzar un resultado positivo en el ejercicio 2022, así como la generación de flujos de caja positivos en los próximos 12 meses, tal y como se desprende del presupuesto de tesorería aprobado por los administradores de la Sociedad Dominante.
- Los principales activos de la Sociedad Dominante son inversiones inmobiliarias, que se encuentran garantizando la totalidad de los préstamos hipotecarios. Dichos inmuebles están localizados en zonas prime de Madrid y se encuentran ocupados al 90%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 7 años, cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2021 asciende a 162.812 miles de euros.

2.9 Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados el Covid-19

La aparición del Coronavirus Covid-19 en China en enero de 2020 y su expansión global motivó que el brote vírico fuese calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020. Dicha situación ha impactado en los mercados financieros globales, habiéndose implementado restricciones al transporte y a la actividad empresarial en muchos sectores.

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

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

La situación de emergencia sanitaria sigue provocando incertidumbres en los mercados que dependerán en gran medida de la evolución de la pandemia en los próximos meses, los eventuales rebrotes del virus y de la efectividad de los procesos de vacunación iniciados a finales de 2020 y así como de la capacidad de reacción y adaptación de los agentes económicos impactados.

Las operaciones del Grupo durante el ejercicio 2020 se vieron impactadas de manera relevante, dado que sus principales arrendatarios, pertenecientes al sector de hostelería y turismo, sufrieron una paralización de su actividad durante el Estado de Alarma con el cierre de establecimientos decretado por el Gobierno y una fuerte contracción de su negocio tras las sucesivas restricciones de movilidad y apertura impuestas para contener los efectos de la pandemia, hechos que llevaron al Grupo a alcanzar acuerdos individualizados con algunos de estos arrendatarios a través de los se negociaron sistemas de diferimiento o bonificaciones en el pago de rentas (véase Nota 7). El efecto de dichas bonificaciones provocó una caída en el importe neto de la cifra de negocios y en los resultados del Grupo al cierre del ejercicio 2020.

El efecto de la disminución de rentas fruto de las bonificaciones pactadas con los arrendatarios fue recogido fundamentalmente en los resultados del ejercicio 2020 y tras la reapertura de los establecimientos hoteleros durante 2021, el Grupo ha visto nuevamente incrementada su cifra de ingresos, flujos de explotación y resultados al cierre del presente ejercicio. Adicionalmente, tras los acuerdos alcanzados, no se han puesto de manifiesto retrasos ni impagos relevantes por parte de los clientes del Grupo.

Los administradores y la dirección del Grupo han continuado realizando una evaluación de los efectos y riesgos que la crisis sanitaria y económica de la pandemia originada por la Covid-19 ha tenido y pudiera seguir teniendo en el Grupo, siendo los aspectos más significativos los detallados en la Nota 20.

Por último, el Grupo ha establecido grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto en las mismas, para garantizar por un lado la salud y la seguridad de empleados, así como la continuidad de la actividad y los servicios prestados a los clientes.

3. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

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

	Miles de Euros
Resultado del ejercicio:	4.400
Distribución:	
Otras reservas	880
Dividendo	3.520

En los últimos 5 ejercicios la Sociedad Dominante ha distribuido los siguientes dividendos:

	Miles de Euros				
	2016	2017	2018	2019	2020
Dividendos distribuidos	14.858	61.129	3.511	4.466	-

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración, principios y políticas contables aplicados por el Grupo en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas y que cumplen con las NIIF vigentes a la fecha de las correspondientes cuentas anuales consolidadas han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición y, posteriormente, se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.3.

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

Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan al estado del resultado integral consolidado del ejercicio en que se incurren.

El Grupo amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Porcentaje de Amortización
Construcciones	3-4%
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para proceso de información	25%

4.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado adjunto recoge los valores de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente a su coste de adquisición y se amortizan siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Porcentaje de Amortización
Construcciones	2-3 %

Asimismo, se reconocen pérdidas por deterioro que hayan experimentado conforme al criterio mencionado en la Nota 4.3.

4.3 Deterioro de valor de los activos materiales e inversiones inmobiliarias

En cada ejercicio, el Grupo evalúa la posible existencia de pérdidas de valor que obliguen a reducir los importes en libros de sus activos materiales e inversiones inmobiliarias. Se considera que existe una pérdida de valor cuando el valor recuperable es inferior al valor contable.

Los valores recuperables se calculan para cada activo de manera individualizada, salvo que dicho activo no genere flujos de manera independiente de otros activos, en cuyo caso se considerará la unidad generadora de efectivo superior. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

El procedimiento implantado por la Dirección del Grupo para la realización de dicho test es el siguiente:

El valor recuperable de cada activo se determina en base a tasaciones realizadas por expertos independientes, realizadas siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate). Para el cálculo de dicho valor recuperable, en la totalidad de las inversiones inmobiliarias, se ha utilizado el método comparativo de mercado, que implica un análisis del mercado inmobiliario de comparables basado en informaciones concretas sobre transacciones reales recientes y ofertas firmes de suelo comparable y homogéneo con el objeto de análisis y valoración, y el método de descuento de flujos de caja. Se han contrastado previamente aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplen las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados, como los que pudieran incluir elementos especulativos.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro, el Grupo registra la misma en la cuenta de pérdidas y ganancias bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de activos".

Si una pérdida por deterioro revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta el límite del valor original por el que dicho activo estuviera registrado con anterioridad al reconocimiento de dicha pérdida de valor.

Durante los ejercicios 2021 y 2020, el Grupo ha obtenido tasaciones realizadas por terceros independientes para determinar el valor de mercado de sus principales activos.

4.4 Arrendamientos

Arrendador:

Al inicio de un contrato en el que Grupo actúa como arrendador, se analiza si los contratos han de considerarse como arrendamientos financieros u operativos de la siguiente manera:

- los arrendamientos donde se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente son arrendamientos financieros; y
- todos los demás arrendamientos son arrendamientos operativos.

En los arrendamientos clasificados como financieros el Grupo registra un derecho de cobro en su activo (dándose de baja el bien del balance) así como los ingresos financieros por los intereses correspondientes a dicho derecho en la cuenta de resultados.

El Grupo no mantiene acuerdos de arrendamiento que se pudieran considerar como financiero ni en 2021 ni en ejercicios anteriores. Todos los contratos de arrendamiento que mantiene el Grupo como arrendador se han considerado operativos.

En los arrendamientos operativos, el Grupo mantiene el bien en su activo y registra los ingresos por arrendamiento (aparte del gasto de amortización o deterioro del bien). Cuando el Grupo arrienda a terceros activos bajo acuerdos de arrendamiento operativo, éstos se incluyen en el estado de situación financiera de acuerdo a su naturaleza (véase Nota 6) y el ingreso por el arrendamiento se reconoce durante la vigencia del alquiler de manera lineal (véase Nota 4.10).

Una modificación de arrendamiento es un cambio en el alcance del arrendamiento o la contraprestación por el arrendamiento, que no formaba parte de las cláusulas y condiciones originales del contrato. Las modificaciones de un contrato de arrendamiento operativo se tratan como un nuevo arrendamiento desde la fecha efectiva de modificación y cualquier pago por arrendamiento ya efectuado o devengado en relación con el arrendamiento original forma parte de los pagos del nuevo arrendamiento. Los incentivos (exenciones, descuentos, etc.) concedidos se ajustan en la fecha de concesión y se imputan a resultados a través de un sistema de reparto lineal, a lo largo de los periodos restantes del contrato, siempre y cuando otro criterio no refleje mejor la sustancia económica de los acuerdos de alquiler estipulados con las contrapartes (véase Nota 7).

Arrendatario:

De acuerdo con NIIF 16, el Grupo evalúa al inicio de un contrato, si éste contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento, si otorga el derecho a controlar el uso del activo identificado durante un periodo de tiempo a cambio de contraprestación.

Cuando el Grupo actúa como arrendatario reconoce en el estado de situación financiera los activos y pasivos derivados de todos los contratos de arrendamiento, a excepción de los acuerdos de arrendamiento a corto plazo y los que tienen por objeto activos de bajo valor.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Grupo sólo mantiene como arrendatario contratos que responden a esta casuística de acuerdos a corto plazo y de bajo valor, por lo que no mantiene activos ni pasivos reconocidos por contratos de arrendamiento en su estado de situación financiera.

4.5 Instrumentos financieros

4.5.1. Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera consolidado cuando se lleva a cabo su adquisición, registrándose inicialmente a su valor razonable. Se entiende por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada el importe por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes informadas en la materia, que actúen libre y prudentemente y en condiciones de independencia mutua.

Clasificación y valoración

La clasificación de los activos financieros dependerá del modo en que el Grupo gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) y la existencia o no de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros específicamente definidos.

En este sentido, la NIIF 9 establece dos escenarios diferenciados a la hora de definir el registro contable del instrumento financiero:

- Por un lado, si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.
- Por otro lado, si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en patrimonio neto. Los intereses, deterioro y diferencias de cambio se registran en resultados como en el modelo de coste amortizado. El resto de las variaciones de valor razonable se registran en partidas de patrimonio y podrán reciclarse a resultados en su venta.

En base a su criterio de valoración, se distinguen las siguientes clases de activos financieros:

- Activos financieros a coste amortizado. Los activos financieros a coste amortizado son aquellos que i) se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales y ii) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto. Los activos financieros a su valor razonable con cambios en patrimonio neto son aquellos cuyo modelo de negocio se basa en obtener flujos de efectivo contractuales y vender activos financieros, además de que sus condiciones contractuales dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el resultado integral consolidado, que son aquellos que no cumplen con las características para ser medidos a coste amortizado o a su valor razonable con cambios en patrimonio neto, ya que: i) tienen un modelo de negocio distinto a aquellos que buscan obtener flujos de efectivo contractuales, u obtener flujos de efectivo contractuales y vender los activos financieros, o bien, ii) los flujos de efectivo que generan no son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Deterioros de activos financieros

El modelo de deterioro es aplicable a los activos financieros valorados a coste amortizado que incluyen la partida "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar".

El modelo de deterioro de valor se basa en un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina el paso del primer enfoque al segundo es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

El deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo no es significativo, teniendo en cuenta que el riesgo de fallido es inferior al 1% de la facturación y que el Grupo dispone de las fianzas entregadas por los inquilinos como garantía de su crédito.

En cuanto a los activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, el Grupo entiende que han sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor. En ese momento los resultados acumulados reconocidos previamente en el patrimonio neto pasan a registrarse en el estado del resultado integral consolidado.

Bajas, modificaciones y cancelaciones de activos financieros

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

Activos financieros específicos

El Grupo mantiene depósitos en cumplimiento del RD 181/1996 que exige el depósito, en el organismo público correspondiente a cada comunidad autónoma, del 90% de las fianzas recibidas para los arrendadores con gran volumen de fianzas recibidas.

En relación al epígrafe "Tesorería y activos líquidos equivalentes" del estado de situación financiera consolidado, se incluye en esta partida el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con los siguientes requisitos:

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

4.5.2. Pasivos financieros

Los pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

- a. Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

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

- b. Pasivos financieros a valor razonable con cambios en el resultado integral consolidado.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros a valor razonable con cambios en el resultado integral consolidado descritos en el apartado anterior.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la Sociedad Dominante tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Bajas de pasivos financieros

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Instrumentos de patrimonio -

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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad Dominante durante el ejercicio se registran por el valor de la contraprestación entregada a cambio directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compraventa, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en el patrimonio neto sin que en ningún caso se registre resultado alguno en el estado del resultado integral consolidado.

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

Derivados financieros -

La Sociedad Dominante utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de tipos de interés. En el marco de dichas operaciones la Sociedad Dominante contrata instrumentos financieros que no se consideran de cobertura.

Los derivados se registran inicialmente a su coste de adquisición en el balance y posteriormente se realizan las correcciones valorativas necesarias para reflejar su valor razonable en cada momento. Los beneficios o pérdidas de dichas fluctuaciones se registran en el resultado integral consolidado salvo en el caso de que el derivado haya sido designado como instrumento de cobertura y ésta sea altamente efectiva, en cuyo caso su registro es el siguiente:

a) Coberturas de valor razonable: En este caso, los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta, atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en el resultado integral consolidado.

b) Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en el estado resultado integral consolidado en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo

objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren al resultado integral consolidado del ejercicio.

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula mediante el siguiente procedimiento:

En el caso de los derivados no negociables en mercados organizados, la valoración se realiza utilizando las técnicas habituales en el mercado financiero, es decir, descontando todos los flujos previstos en el contrato de acuerdo con sus características, tales como el importe del notional y el calendario de cobros y pagos, basándose en las condiciones de mercado, tanto de contado como de futuros, a la fecha de cierre del ejercicio. Concretando más, las permutas de tipo de interés se valoran usando la curva de tipos cupón cero, determinada a partir de los depósitos y permutas que cotizan en cada momento a través de un proceso de "bootstrapping", y obteniendo a partir de ella los factores de descuento. En los casos en que los derivados contemplen límites superiores e inferiores ("cap" y "floor") o combinaciones de los mismos, en ocasiones ligados a cumplimientos especiales, los tipos de interés utilizados son los mismos que en las permutas de tipos de interés, si bien para dar entrada al componente de aleatoriedad en el ejercicio de las opciones, se utiliza, como es habitual en el mercado financiero, la metodología de Black-Scholes.

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante mantiene determinadas opciones (put comprada y call vendida) sobre la participación en la sociedad participada Thinkproject Iberia, S.L. con el socio de dicha entidad, que podrán ser ejercitadas en un plazo de 5 años a partir de 2021 y que están supeditadas al cumplimiento de determinados hechos. Estas dos opciones tienen valores asimétricos por su naturaleza.

Al 31 de diciembre de 2021 los Administradores de la Sociedad Dominante no han registrado importe alguno en relación a estos instrumentos financieros derivados al ser remota la ocurrencia de los hechos que podrían desencadenar el ejercicio de la opción, por lo que el valor razonable no es significativo.

4.6 Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinarán con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja.
- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés se utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipos de interés según las condiciones del mercado.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable se agrupan en niveles 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados 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).

La siguiente tabla presenta los activos y pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable:

A cierre del ejercicio 2021:

	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
- Activos financieros (Nota 8.1)	-	441	-	441
Total Activos	-	441	-	441
Pasivos				
- Derivados de cobertura de tipo de interés (Nota 12.1)	-	3	-	3
Total Pasivos	-	3	-	3

A cierre del ejercicio 2020:

	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
- Activos financieros (Nota 8.1)	-	457	-	457
Total Activos	-	457	-	457
Pasivos				
- Derivados de cobertura de tipo de interés (Nota 12.1)	-	4	-	4
Total Pasivos	-	4	-	4

4.7 Existencias

Las existencias se valoran a su precio de adquisición o valor neto realizable, el menor. Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas, otras partidas similares y los intereses incorporados al nominal de los débitos se deducen en la determinación del precio de adquisición.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

4.8 Transacciones y saldos en moneda extranjera

La moneda funcional del Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en "moneda extranjera" y se registran según los tipos de cambio vigentes en la fecha en la que se realizan las operaciones.

En la fecha de cada estado de situación financiera consolidado, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional según los tipos vigentes a la fecha del estado de situación financiera consolidado. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente al estado del resultado integral consolidado.

4.9 Partidas corrientes y no corrientes

En los estados de situación financiera consolidados se presentan los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa.

4.10 Ingresos y gastos

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

Ingresos por ventas de inmuebles y rentas de arrendamientos -

El Grupo sigue el criterio de registrar contablemente, en caso de existir, las ventas de inmuebles y consecuentemente, el beneficio de las mismas, en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y ventajas significativas de los mismos y éste ha adquirido el control efectivo de la propiedad. Los ingresos por rentas de contratos de alquiler se reconocen linealmente, siempre y cuando otro criterio no refleje mejor la sustancia económica de los acuerdos estipulados con las contrapartes (véase Notas 4.4 y 7).

Los ingresos derivados de las rentas variables que se calculan en función de las ventas de los arrendatarios en los locales arrendados, se periodifican en virtud del último dato de ventas conocido, puesto que es el momento en el que los ingresos pueden valorarse con fiabilidad, y se facturan una vez se dispone del dato definitivo anual de las ventas. Durante los ejercicios 2021 y 2020, debido al efecto de la pandemia, el importe de rentas variables ha sido poco significativo.

Ingresos por intereses -

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable.

4.11 Impuesto sobre Beneficios

Régimen general

El gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuesto anticipado y diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por 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 impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio, 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 impuesto diferido, 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 impuesto diferido (bases imponibles negativas 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.

Asimismo, a nivel consolidado se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general, estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y pasivos por impuesto diferido originados por estas diferencias salvo que, en el caso de diferencias impositivas, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los activos y pasivos por impuesto diferido registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Régimen SOCIMI

Con fecha 5 de septiembre de 2018, y con efectos a partir del 1 de enero de 2018, la Sociedad Dominante comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

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

Adicionalmente, tras la entrada en vigor de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. En este sentido, el 23 de diciembre de 2021 se publicó la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, por la que se determina que dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de accionistas, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

4.12 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación laboral vigente y ciertos contratos laborales, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda su relación laboral.

En el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 no se ha registrado provisión alguna por este concepto.

4.13 Provisiones y contingencias

Los administradores de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, diferencian entre:

1. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
2. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

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

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

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

4.14 Política medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.15 Estado de flujos de efectivo consolidado

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo con el método indirecto, distinguiendo entre operaciones continuadas y operaciones interrumpidas. En su elaboración se utilizan los siguientes términos en los siguientes sentidos:

- a. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- b. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- c. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- d. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

4.16 Transacciones con vinculadas

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

5. Inmovilizado material

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2021

	Miles de Euros		
	Saldo a 31/12/2020	Adiciones / Dotaciones	Saldo a 31/12/2021
Coste:			
Terrenos y construcciones	1.623	-	1.623
Instalaciones técnicas y maquinaria	280	-	280
Otro inmovilizado material	232	9	241
	2.135	9	2.144
Amortización acumulada:			
Construcciones	(419)	-	(419)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(263)	(6)	(269)
Otro inmovilizado material	(210)	(6)	(216)
	(892)	(12)	(904)
Valor neto	1.243		1.240

Ejercicio 2020

	Miles de Euros		
	Saldo a 31/12/2019	Adiciones / Dotaciones	Saldo a 31/12/2020
Coste:			
Terrenos y construcciones	1.623	-	1.623
Instalaciones técnicas y maquinaria	280	-	280
Otro inmovilizado material	230	2	232
	2.133	2	2.135
Amortización acumulada:			
Construcciones	(419)	-	(419)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(257)	(6)	(263)
Otro inmovilizado material	(205)	(5)	(210)
	(881)	(11)	(892)
Valor neto	1.252		1.243

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo registra dentro del epígrafe "Inmovilizado material", principalmente, los terrenos y construcciones donde se ubica la sede social de la Sociedad Dominante, situada en la calle Pintor Rosales, 18, Madrid, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2021 asciende a 1.201 miles

de euros, la cual garantiza préstamos hipotecarios del Grupo (véanse Notas 12.1 y 14). El valor neto contable de los terrenos asciende a 1.201 miles de euros al 31 de diciembre de 2021, estando la construcción y el resto del inmovilizado asociado al activo totalmente amortizados al cierre del ejercicio 2021.

El valor razonable de las oficinas de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2021, calculado sobre la base de la tasación realizada por Gloval Valuation, S.A.U. de fecha 30 de noviembre de 2021 que ha utilizado el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja, es superior a su valor neto contable.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como las posibles reclamaciones que se le pueden presentar por el ejercicio de su actividad, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo estaba utilizando elementos del inmovilizado material que se encontraban totalmente amortizados según el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Construcciones	419	419
Otras instalaciones	231	240
Mobiliario	84	84
Equipos de proceso de información	111	112
Total	845	855

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2021

	Miles de euros			
	Saldo 31/12/2020	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Saldo 31/12/2021
Coste:				
Terrenos	84.017	-	-	84.017
Construcciones	149.174	493	-	149.667
	233.191	493	-	233.684
Amortización acumulada:				
Construcciones	(44.875)	(3.736)	-	(48.611)
	(44.875)	(3.736)	-	(48.611)
Deterioro	(73.287)	-	6.424	(66.863)
Valor neto	115.029			118.210

Ejercicio 2020

	Miles de euros			
	Saldo 31/12/2019	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Saldo 31/12/2020
Coste:				
Terrenos	84.017	-	-	84.017
Construcciones	141.065	8.109	-	149.174
	225.082	8.109	-	233.191
Amortización acumulada:				
Construcciones	(40.935)	(3.940)	-	(44.875)
	(40.935)	(3.940)	-	(44.875)
Deterioro	(65.534)	(7.756)	3	(73.287)
Valor neto	118.613			115.029

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 son las siguientes:

- Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.
- Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.
- Local comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.
- Edificio Calle Goya 24, Madrid.
- Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.
- Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.

Las principales altas del ejercicio corresponden a la continuación de las obras de reforma del edificio de oficinas situado en la calle Serrano, 88, cuyo proyecto de remodelación, iniciado en 2019, finalizó en abril de 2021. Tras la finalización de las referidas obras, el inmueble ya se encuentra alquilado en su mayor parte.

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden, en su totalidad, con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye de la siguiente manera:

	Metros cuadrados / nº plazas	
	31/12/2020	31/12/2021
Hotelero	21.989	21.989
Oficinas	9.234	9.234
Comercial	2.651	2.651
Total m²	33.874	33.874
Nº plazas de parking	105	105
Total plazas	105	105

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021, calculadas sobre la base de tasaciones realizadas por Sociedad de Tasación, S.A. y Gloval Valuation, S.A.U., utilizando el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja para todos los inmuebles, asciende a 162.812 miles de euros.

En este sentido, el Grupo ha registrado, durante el ejercicio 2021, una reversión del deterioro de las inversiones inmobiliarias dotado en ejercicios anteriores por importe de 6.424 miles de euros con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de activos" (7.753 miles de euros de deterioro en el ejercicio 2020).

Las tasaciones se han realizado en las siguientes fechas:

Tasación	Tasador	Fecha
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2021
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	Gloval Valuation, S.A.U.	30/11/2021
Local comercial planta baja Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	Gloval Valuation, S.A.U.	30/11/2021
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2021
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2021
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	30/11/2021

La metodología de valoración descrita en la Nota 4.3 no ha sido modificada, a excepción del inmueble de Serrano 88, dado que al haber finalizado las obras de rehabilitación durante el ejercicio 2021 ya no se ha utilizado el método del coste como en el año anterior. Los informes de los tasadores no incluyen ninguna advertencia o limitación que afecte a la valoración, si bien éstas se han visto influenciadas, entre otros, por los aspectos derivados de los efectos Covid-19, como las bonificaciones de renta alcanzadas con los arrendatarios o el incremento de las tasas de descuento o de las tasas de capitalización.

En el ejercicio 2021 los ingresos derivados de rentas provenientes del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 7.275 miles de euros, siendo 5.075 miles de euros en el ejercicio 2020 (véase Nota 16.1), encontrándose gran parte de los inmuebles arrendados.

Asimismo, los gastos de explotación directos derivados de reparaciones de dichas inversiones inmobiliarias ascendieron, en los ejercicios 2021 y 2020 a 388 y 182 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021 existen elementos de inversiones inmobiliarias con un valor neto contable de 118.210 miles de euros en garantía de préstamos hipotecarios (véanse Notas 12.1 y 14).

Adicionalmente, con fecha 22 de diciembre de 2017 el Grupo procedió a constituir a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A., dentro del marco del contrato de financiación firmado con las mismas (véase Nota 12.1), una prenda de primer rango sobre los derechos de crédito procedentes de la totalidad de los contratos de alquiler de los activos registrados en este epígrafe. Adicionalmente la Sociedad Dominante ha firmado una promesa de prenda sobre los derechos de crédito derivados de nuevos contratos.

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante no tenía obligación contractual alguna para la adquisición, construcción o mejora de sus inversiones inmobiliarias, ni mantenía inversiones inmobiliarias fuera del territorio nacional. No obstante, derivado del contrato de financiación descrito con anterioridad, la Sociedad Dominante debe mantener en óptimo estado los inmuebles de su propiedad, permitiéndose un máximo de 650 miles de euros anuales acumulables en concepto de Capex. En este contexto, la Sociedad Dominante recibió con fecha 21 de diciembre de 2020, por parte de las entidades financiadoras, autorización para destinar 11.100 miles de euros a la remodelación del edificio sito la calle Serrano, 88. Al 31 de diciembre de 2021 la obra de rehabilitación del edificio ha finalizado, habiendo cumplido holgadamente con el límite marcado en la citada autorización.

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 el Grupo tenía inversiones inmobiliarias que se encontraban totalmente amortizadas por importe de 21 miles de euros, en ambos ejercicios.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias, así como las posibles reclamaciones que se le pueden presentar por el ejercicio de su actividad, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

7. Arrendamientos

El Grupo tiene arrendadas las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 6 a través de contratos de arrendamiento operativo cuyo vencimiento medio se encuentra entre los años 2022 y 2034.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son los siguientes:

Arrendamientos Operativos Cobros mínimos futuros	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	31/12/2020	31/12/2021
Menos de un año	7.943	9.388
Entre uno y cinco años	33.435	34.509
Más de cinco años	20.705	13.479
	62.083	57.376

Durante los ejercicios 2021 y 2020, y como consecuencia de la crisis derivada del Covid-19, la Sociedad Dominante ha llegado a diversos acuerdos con algunos de sus arrendatarios más afectados por la situación de crisis sobrevenida. Dichos acuerdos implican tanto el diferimiento de determinadas rentas a lo largo de la vida de los contratos de arrendamiento como la concesión de determinadas bonificaciones. Según los citados acuerdos, el Grupo recuperará a lo largo de los próximos ejercicios una parte de las rentas bonificadas en los ejercicios 2020 y 2021.

Las bonificaciones han sido registradas por la Sociedad Dominante como un menor importe neto de la cifra de negocios (véase Nota 16.1), conforme a la norma contable y a la consideración de no haberse realizado modificaciones contractuales, habiendo procedido a la linealización de aquellas rentas que serán recuperadas en los meses subsiguientes de acuerdo a los nuevos calendarios pactados con los arrendatarios. Como consecuencia de esto, se ha incluido un importe de 175 miles de euros en epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" (559 miles de euros en el ejercicio 2020) para registrar dicho efecto, el cual tiene contrapartida en el epígrafe "Deudores comerciales no corrientes" por un importe de 733 miles de euros al 31 de diciembre de 2021.

El Grupo, en su posición de arrendatario, únicamente mantiene arrendamientos corrientes y de bajo valor, que tras el análisis realizado de la aplicación de la NIIF 16, los reconoce como un gasto lineal a lo largo del plazo del arrendamiento. En el ejercicio 2021 los gastos derivados de los contratos de arrendamiento suscritos por el Grupo en posición de arrendatario han ascendido a 25 miles de euros (26 miles de euros en el ejercicio 2020).

Adicionalmente, al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, el Grupo ha repercutido un total de 634 miles de euros (470 miles de euros en el ejercicio 2020) de gastos a sus arrendatarios, que se encuentran registrados en el epígrafe de "Otros ingresos de explotación".

En posición arrendataria

Al cierre del ejercicio 2021, el Grupo tiene comprometidos con los arrendadores alquileres correspondientes a los garajes de sus oficinas en Paseo Pintor Rosales, Madrid, por un importe de 9 miles de euros para el año 2022, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente. Los contratos de estos alquileres tienen un vencimiento mensual.

8. Inversiones financieras no corrientes y corrientes

8.1 Inversiones financieras no corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras no corrientes" al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente (en miles de euros):

Clases Categorías	Inversiones financieras no corrientes					
	Instrumentos de patrimonio		Otros activos financieros		Total	
	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021
Activos valorados a valor razonable	457	441	-	-	457	441
Activos valorados a coste amortizado	-	-	1.366	1.354	1.366	1.354
Total	457	441	1.366	1.354	1.823	1.795

Instrumentos de patrimonio -

El Grupo mantiene inversiones denominadas en dólares estadounidenses y en euros que son gestionadas por J. Safra Sarasin AG y Citibank. De acuerdo a la naturaleza del instrumento financiero, las variaciones de valor razonable según el valor de mercado de las mismas al cierre del ejercicio se reconocen en el patrimonio neto.

El detalle del valor razonable de estas inversiones al cierre los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Productos contratados por Torimbia Socimi, S.A.:		
MS Real Estate Special Situation Fund III – Series 1.2R	36	29
MS CDH China Fund III Feder	49	49
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.U.:		
Trust Opportunity Int Ltd C A	9	8
Trust Opportunity Int Ltd C B	3	3
Europe Enterprise I Ltd	186	195
CPI Capital Partners Europe LP CI C	64	64
European Strategic Office Portfolio Int	4	-
Apax Europe VII B LP	106	93
Total	457	441

El valor razonable de estos activos se ha englobado dentro del nivel 2 de jerarquía (véase Nota 4.6).

El movimiento de los cambios de valor razonable que se han registrado en este epígrafe durante los ejercicios 2021 y 2020 han sido las siguientes:

Ejercicio 2021

	Miles de euros		
	Valor razonable al final del Ejercicio 2020	Adiciones/retiros	Valor razonable al final del Ejercicio 2021
Productos contratados por Torimbia Socimi, S.A.	7	4	11
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.U.	(1.131)	8	(1.123)
Total	(1.124)	12	(1.112)

Ejercicio 2020

	Miles de euros		
	Valor razonable al final del Ejercicio 2019	Adiciones/retiros	Valor razonable al final del Ejercicio 2020
Productos contratados por Torimbia Socimi, S.A.	3	4	7
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.	(1.237)	106	(1.131)
Total	(1.234)	110	(1.124)

Durante el ejercicio 2021, se enajenaron parcialmente dichos fondos, resultando una pérdida neta de 22 miles de euros que se registraron en la cuenta "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" del estado del resultado integral consolidado (siendo durante el ejercicio 2020 de 24 miles de euros).

Otros activos financieros -

Dentro de este epígrafe el Grupo tiene registrados depósitos correspondientes al 90% de las fianzas recibidas de los arrendatarios valorados a valor nominal al no diferir sustancialmente de su coste amortizado (véase Nota 7) los cuáles han sido entregados en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad Autónoma en la que la Sociedad Dominante desarrolla su actividad.

8.2 Inversiones financieras corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras corrientes" al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente (en miles de euros):

Categorías \ Clases	Otros activos financieros	
	31/12/2020	31/12/2021
Imposiciones a plazo fijo	144	-
Otros	28	27
Total	172	27

Imposiciones a plazo fijo-

En este epígrafe el Grupo ha cancelado durante el ejercicio 2021 una imposición a plazo fijo de importe 177 miles de dólares estadounidenses.

8.3 Inversiones contabilizadas por el método de la participación

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado ha sido el siguiente:

Ejercicio 2021

	Miles de Euros			
	Saldo a 31/12/2020	Distribución de dividendos	Participación en resultados del ejercicio	Saldo a 31/12/2021
Thinkproject Iberia, S.L.	413	(228)	234	419
ProjectCenter, LLC	18	-	11	29
	431	(228)	245	448

Ejercicio 2020

	Miles de Euros			
	Saldo a 31/12/2019	Distribución de dividendos	Participación en resultados del ejercicio	Saldo a 31/12/2020
Thinkproject Iberia, S.L.	455	(270)	228	413
ProjectCenter, LLC	13	-	5	18
	468	(270)	233	431

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene una participación del 49% del capital de la sociedad Thinkproject Iberia, S.L, que a su vez posee la totalidad de las acciones de la sociedad ProjectCenter, LLC. Las principales magnitudes al 31 de diciembre de 2021 de estas sociedades se indican en el Anexo I.

Al cierre del ejercicio no se han identificado indicios de deterioro sobre el valor recuperable de las inversiones mantenidas.

9. Existencias

La composición de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Terrenos	324	324
Plazas de garaje y otros	117	115
Total	441	439

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que no es necesario realizar correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Existencias" al 31 de diciembre del 2021.

10. Tesorería

El importe registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 corresponde principalmente al saldo de las cuentas corrientes que el Grupo mantiene en distintas entidades financieras. Las cuentas bancarias se encuentran remuneradas a tipos de mercado.

Al 31 de diciembre de 2021 no existen restricciones a la disponibilidad de la tesorería del Grupo adicionales a las especificadas por el contrato de financiación (véase Nota 12.1). En este sentido, al 31 de diciembre de 2021, existe tesorería no disponible sin autorización de las entidades financieras que han prestado la financiación a la Sociedad Dominante por importe de 3.000 miles de euros.

El detalle de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Bancos	11.065	8.448
Total	11.065	8.448

11. Patrimonio neto consolidado y fondos propios

11.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2021 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 15.357 miles de euros, representado por 5.119.074 acciones nominativas de 3 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

La totalidad de las acciones estaban pignoradas a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. en virtud de una póliza de prendas de primer rango firmada entre los accionistas de la Sociedad Dominante y las citadas entidades financieras el día 22 de diciembre de 2017. No obstante, con fechas 10 de julio de 2019 y 22 de julio de 2021, se despignoraron la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante.

El 24 de julio de 2019, con efectos desde el 26 del citado mes, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., acordó incorporar la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante al BME Growth en el segmento de SOCIMI, habiendo sido designados Renta 4 Corporate, S.A. y a Renta 4 Banco, S.A. como Asesor Registrado y Proveedor de Liquidez, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021 los accionistas con una participación superior al 10% en la Sociedad Dominante son los siguientes:

Accionista	% Participación
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	27,07
Javier Fernández-Ordás Abarca	26,40
Luis Julián Fernández-Ordás Abarca	22,13
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	18,20

11.2 Reservas de la Sociedad Dominante

Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2021 esta reserva se encuentra totalmente constituida.

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

Política de reparto de dividendos

Existen restricciones a la distribución de dividendos en relación al contrato de financiación firmado por la Sociedad Dominante con fecha 22 de diciembre de 2017, relacionadas con el valor de los inmuebles en relación con la deuda dispuesta en cada cierre de ejercicio, así como sujeto a que se mantenga un saldo mínimo determinado en las cuentas de tesorería, junto con otras condiciones relacionadas con el cumplimiento de ratios financieros (véase Nota 12.1).

La Sociedad Dominante se encuentra sujeta al régimen SOCIMI descrito en la Nota 1. Este régimen se encuentra regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Debido a ello, la Sociedad Dominante tiene la obligación de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

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

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

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad Dominante no ha repartido dividendo dado que en el ejercicio 2020 obtuvo pérdidas, habiendo repartido en el ejercicio 2020 un dividendo por importe de 4.466 miles de euros.

11.3 Reservas en sociedades consolidadas

La composición del epígrafe "Reservas en sociedades consolidadas" al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	1.892	1.837
Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	443	407
Total reservas de consolidación	2.335	2.244

El movimiento habido en el período se ha debido principalmente al resultado y a la distribución de los resultados de las sociedades dependientes del ejercicio 2020.

Al 31 de diciembre de 2021, las reservas indisponibles en sociedades consolidadas ascienden a 464 miles de euros.

11.4 Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante

El Grupo posee al 31 de diciembre de 2021 participaciones propias por un importe de 6.955 miles de euros, como consecuencia de la autocartera que poseen la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente Corporación Mercantil, S.A., según el detalle siguiente:

Participaciones en la Sociedad Dominante	Nº de Participaciones	Miles de Euros	
		Valor Nominal	Importe
Torimbia Socimi, S.A.	199.833	599	5.639
Corporación Mercantil, S.A.U.	46.584	140	1.316
	246.417	739	6.955

El movimiento experimentado por las acciones en autocartera de Torimbia Socimi, S.A. durante el ejercicio 2021 es el siguiente:

	Nº acciones	Miles de euros
Saldo a 1 de enero de 2020 (Acciones de Torimbia Socimi, S.A.)	198.318	5.597
Ventas	(2.339)	(66)
Compras	3.124	88
Saldo a 1 de enero de 2021 (Acciones de Torimbia Socimi, S.A.)	199.103	5.619
Ventas	(817)	(23)
Compras	1.547	43
Saldo al 31 de diciembre de 2021	199.833	5.639

Las acciones en autocartera de Corporación Mercantil, S.A.U. no han sufrido modificaciones durante el ejercicio 2021 ni durante el ejercicio 2020.

Con fecha 25 de junio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un contrato de liquidez con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (Proveedor de Liquidez). En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad Dominante mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad Dominante en el BME Growth de conformidad con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, del 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y SOCIMIs a través del BME Growth (en adelante, "Circular del BME Growth 7/2017") y su normativa de desarrollo. El número de acciones de la autocartera puestas a disposición del Proveedor de Liquidez fue de 5.475. A 31 de diciembre de 2021 el proveedor de liquidez tenía a su disposición 6.479 acciones.

Durante el mes de julio de 2019 y como requisito de la incorporación al BME Growth, la Sociedad Dominante vendió a accionistas minoritarios 72.994 acciones de la autocartera por un importe de 27,40 euros por acción.

Las operaciones con acciones propias realizadas durante el ejercicio 2021 han generado una pérdida en el ejercicio de 0,493 miles de euros que se han registrado directamente en patrimonio neto (0,18 miles de euros en el ejercicio 2020).

11.5 Ajustes por cambio de valor

El desglose y naturaleza de los otros ajustes por cambios de valor es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Activos disponibles para la venta (Nota 8.1)	(1.333)	(1.349)
	(1.333)	(1.349)

Este epígrafe del patrimonio neto recoge el importe de las variaciones de valor de los activos financieros descritos en la Nota 8.1, neto de su efecto impositivo.

11.6 Resultado por acción

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese período.

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de los instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo al cierre del ejercicio. Al

cierre del ejercicio 2021 no existen instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo en vigor por lo que el resultado básico y el diluido por acción coinciden.

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Resultado consolidado del ejercicio atribuible a los Accionistas de la Sociedad Dominante	(11.918)	4.473
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número de acciones ordinarias en circulación	4.919.971	4.919.241
	Euros	
Resultado básico por acción	(2,42)	0,91
Resultado diluido por acción	(2,42)	0,91

11.7 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 de financiar su crecimiento interno o externo vía financiación externa, procurar un rendimiento adecuado para los accionistas y mantener una estructura óptima de capital que incluya recursos propios, la generación de caja propia del negocio de 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 del capital. Este ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre el capital total. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula por la suma del patrimonio neto más el endeudamiento neto.

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Deuda financiera (Nota 12.1)	87.999	87.514
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10) y otros activos financieros corrientes (Nota 8.2)	(11.237)	(8.475)
Deuda financiera neta	76.762	79.039
Patrimonio neto	36.203	40.639
Total Capital	112.965	119.678
Ratio de Endeudamiento	67,95%	66,04%

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es apropiado.

12. Pasivos financieros (no corrientes y corrientes)

El saldo de las cuentas del epígrafe "Pasivos financieros no corrientes" y "Pasivos financieros corrientes" al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Clases Categorías	Miles de euros					
	Pasivos financieros					
	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros		Total	
	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021
Débitos y partidas a pagar	87.009	-	-	-	87.009	-
Depósitos y fianzas recibidos	-	-	1.567	1.611	1.567	1.611
Total no corriente	87.009	-	1.567	1.611	88.576	1.611
Débitos y partidas a pagar	990	87.514	3.799	80	4.789	87.594
Total corriente	990	87.514	3.799	80	4.789	87.594
Total	87.999	87.514	5.366	1.691	93.365	89.205

12.1 Deudas con entidades de crédito

La composición de las deudas con entidades de crédito no corrientes y corrientes plazo 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

Ejercicio 2021

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha Concesión / Novación	Fecha Límite Vencimiento	Miles de Euros				Garantía Hipotecaria
				Nominal Dispuesto	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Torimbia Socimi, S.A.:								
Banca March, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	36.926	36.943	-	36.943	Sí
Caixabank, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	50.774	50.798	-	50.798	Sí
Gastos de apertura		-	-	-	(224)	-	(224)	No
Derivados		-	-	-	(3)	-	(3)	No
Total al 31 de diciembre de 2021				87.700	87.514	-	87.514	

Ejercicio 2020

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha Concesión / Novación	Fecha Límite Vencimiento	Miles de Euros				Garantía Hipotecaria
				Nominal Dispuesto	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Torimbia Socimi, S.A.:								
Banca March, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	37.326	417	36.926	37.343	Sí
Caixabank, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	51.324	573	50.774	51.347	Sí
Gastos de apertura		-	-	-	-	(687)	(687)	No
Derivados		-	-	-	-	(4)	(4)	No
Total al 31 de diciembre de 2020				88.650	990	87.009	87.999	

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte de los epígrafes "Pasivos financieros no corrientes" y "Pasivos financieros corrientes" al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2021

	Miles de euros		
	2022	2023 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito (*)	87.514	-	87.514
Depósitos y fianzas recibidos	-	1.611	1.611
Otros pasivos financieros	80	-	80
	87.594	1.611	89.205

(*) Incluyen 40 miles de euros de intereses devengados y no pagados.

Ejercicio 2020

	Miles de euros		
	2021	2022 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito(*)	990	87.009	87.999
Depósitos y fianzas recibidos	-	1.567	1.567
Otros pasivos financieros	3.799	-	3.799
	4.789	88.576	93.365

(*) Incluyen 40 miles de euros de intereses devengados y no pagados.

Con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante alcanzó un acuerdo de financiación con las entidades bancarias Banca March, S.A. y Caixabank, S.A., por un importe total de 95.000 miles de euros.

Como garantía de la citada financiación, se constituyeron hipotecas sobre los inmuebles del Grupo (véanse Notas 5 y 6), así como prenda sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante y de la sociedad dependiente Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal). Con fecha 10 de julio de 2019 y 22 de julio de 2021, se despidieron la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante tras la salida al BME Growth (véase Nota 11).

El tipo de interés asociado a la financiación está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado.

Dicha financiación obliga al cumplimiento periódico de una serie de ratios sobre la base de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante cuyo cálculo se efectúa en cada aniversario de la fecha de firma de la financiación. A fecha 31 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante ha cumplido con la totalidad de los ratios exigidos.

Los gastos asociados a la formalización de la financiación supusieron un total de 2.074 y 771 miles de euros, correspondientes a los gastos asociados a la apertura de la citada financiación y de contratación de las coberturas de tipo de interés, respectivamente, que se registraron como menor deuda financiera, y son imputados a lo largo de la vida de los préstamos y derivados conforme al criterio del coste amortizado y al criterio del valor razonable, respectivamente.

Los gastos financieros asociados a dicho préstamo durante el ejercicio 2021 han ascendido a 1.614 miles de euros, encontrándose al 31 de diciembre de 2021, 40 miles de euros pendientes de pago.

Adicionalmente se han registrado 464 miles de euros en concepto de gastos financieros imputados conforme al criterio del coste amortizado (véase Nota 16.2.b).

La Sociedad Dominante ha amortizado principal durante el ejercicio 2021 un importe de 950 miles de euros (mismo importe en el ejercicio 2020).

La fecha de vencimiento del préstamo sindicado que la Sociedad Dominante mantiene con las entidades financiadoras es el 22 de diciembre de 2022. Los Administradores de la Sociedad Dominante han iniciado conversaciones con las entidades financiadoras para refinanciar la totalidad de la deuda (véase Nota 2.8) y esperan que la misma culmine con éxito. Los factores mitigantes descritos en dicha nota han llevado a los Administradores de la Sociedad Dominante a formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Al 31 de diciembre de 2021, los préstamos anteriormente descritos están garantizados mediante hipotecas formalizadas sobre activos materiales e inversiones inmobiliarias del Grupo de acuerdo al siguiente detalle (véanse Notas 6 y 14):

Garantía hipotecaria	Miles de euros			Vencimiento garantía
	Entidad prestamista		Nominal dispuesto	
	Garantía hipotecaria Banca March (42,11%)	Garantía hipotecaria Caixabank (57,89%)		
Inversiones Inmobiliarias:				
Edificio Serrano 88	13.631	18.739	25.986	22/12/2022
Santa Engracia	783	1.076	1.493	22/12/2022
Hotel NH Palacio Conde de Tapa	8.563	11.772	16.325	22/12/2022
Hotel NH Paseo del Prado	7.825	10.757	14.916	22/12/2022
Hotel Urso	7.300	10.035	13.915	22/12/2022
Oficinas Goya 24	7.037	9.675	13.415	22/12/2022
Inmovilizado material:				
Local Pº Pintor Rosales 18	866	1.190	1.650	22/12/2022
Total al 31 de diciembre de 2021	46.005	63.244	87.700	

12.2 Otros pasivos financieros

En este epígrafe del pasivo no corriente del estado de situación financiera consolidado se encuentran registrados, principalmente, al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 las fianzas recibidas de los arrendatarios que, posteriormente, el Grupo tiene la obligación de depositar en, aproximadamente, un 90% en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad en la que desarrolla su actividad (véanse Notas 7 y 8).

Asimismo, en este epígrafe del pasivo corriente se encuentran registrados los importes y retenciones de garantía de proveedores de inmovilizado pendientes de pago a 31 de diciembre de 2021 correspondientes a la rehabilitación del edificio de Serrano 88. Dichos saldos ascienden a un total de 80 miles de euros a 31 de diciembre 2021 (3.799 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) (véase Nota 6).

12.3 Derivados

La Sociedad Dominante contrató en el mes de diciembre de 2017 con las entidades bancarias Banca March y Caixabank instrumentos financieros derivados (opciones CAP) de tipo de interés por importes de 32.000 y 44.000 miles de euros de valor nominal respectivamente. Los importes satisfechos como gastos y primas de apertura de dichos importes ascendieron a 771 miles de euros. Las variaciones de valor razonable que se han producido en el ejercicio 2021 han ascendido a 1 miles de euros. Dichas variaciones se recogen en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" del

estado del resultado integral consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 (habiendo sido la variación en el ejercicio 2020 de 4 miles de euros).

Estos pasivos se encuentran clasificados como pasivos a valor razonable con variaciones registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias y se han englobado dentro del nivel 2 de jerarquía (véase Nota 4.6).

12.4 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

	31/12/2020	31/12/2021
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	21	9
Ratio de operaciones pagadas	6	18
Ratio de operaciones pendientes de pago	13	13
	Miles de Euros	
Total pagos realizados	1.648	1.929
Total pagos pendientes	145	113

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a los que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida "Acreedores comerciales" del pasivo corriente del estado de situación financiero consolidado adjunto, deduciendo los importes de provisiones de facturas pendientes de recibir.

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

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

Según la Ley 3/2004 por la que se establecían las medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales la cual fue modificada por la Ley 11/2013 de 26 de julio que establecía desde su fecha de aplicación, un plazo máximo legal de 30 días de pago a proveedores y acreedores, excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

13. Administraciones Públicas y situación fiscal

13.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Activos por Impuesto diferido	826	850
Total saldos no corrientes	826	850
Hacienda Pública deudora por IVA	17	-
Activo por impuesto corriente	3	-
Retenciones y otros	-	-
Total saldos corrientes	20	-

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Pasivo por impuesto diferido	1.797	1.734
Total saldos no corrientes	1.797	1.734
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y Retenciones	39	108
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	454
Organismos de la Seguridad Social	16	16
Pasivo por impuesto corriente	(6)	-
Total saldos corrientes	49	578

13.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

El movimiento experimentado en los ejercicios 2021 y 2020 por los activos y pasivos por impuesto diferido es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Impuesto Diferido	
	Activos	Pasivos
Saldo al 31 de diciembre de 2019	845	(1.849)
Aplicaciones/ cancelaciones	(52)	59
Efecto impositivo en Patrimonio Neto	33	(7)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	826	(1.797)
Adiciones	88	-
Aplicaciones/ cancelaciones	(65)	59
Efecto impositivo en Patrimonio Neto	1	4
Saldo al 31 de diciembre de 2021	850	(1.734)

13.2.a) Activos por impuesto diferido

Activos por impuesto diferido registrados -

El detalle del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Gastos de amortización	266	211
Provisiones no deducibles y otros	10	-
Deducciones en la cuota pendientes de aplicación	-	91
Efecto impositivo por ajustes por cambios de valor	550	548
Total activos por impuesto diferido	826	850

De acuerdo con la legislación vigente, las bases imponibles negativas no tienen fecha de vencimiento. Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el estado de situación financiera consolidado por considerar los administradores de la Sociedad Dominante que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados en un plazo inferior a diez años.

Activos por impuesto diferido no registrados -

El Grupo no ha registrado en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 adjunto los siguientes activos por impuesto anticipado provenientes de las diferencias temporales, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable siendo el detalle de la misma el siguiente:

	Miles de Euros en base	
	31/12/2020	31/12/2021
Gastos financieros no deducibles	34.279	35.266
Bases imponibles negativas	1.229	1.215
Total	35.508	36.481

El Grupo no dispone de bases imponibles pendientes de compensar ni deducciones pendientes de aplicar que no hayan sido reconocidas como activos por impuesto diferido. Sin embargo, la Sociedad Dominante ha recurrido las actas de la inspección de tributos mediante reclamación económico-administrativa en relación con 23.474 miles de euros de bases imponibles negativas regularizadas en dichas actas firmadas en disconformidad estimando que sus argumentos serán, en su gran mayoría, atendidos en vía administrativa o judicial.

13.2.b) Pasivos por impuesto diferido

La variación del ejercicio se corresponde fundamentalmente con la aplicación de pasivos por impuesto diferido correspondiente al régimen de reinversión de beneficios extraordinarios en el año 1997 por importe de 14.039 miles euros que se desglosaba en:

	Miles de euros	Plazo Aplicación (años)
Construcciones	11.692	50
Resto	2.347	7
Total	14.039	

Dado que la venta que originó dicho beneficio extraordinario se produjo el 11 de marzo de 1997, el plazo para materializar la reinversión finalizó en el año 2000. De esta forma, la Sociedad Dominante, como

sucesora de Torimbia, S.L. comenzó a aplicar dicho beneficio extraordinario a la base imponible en el ejercicio 2000. Al cierre del ejercicio 2021, se encuentra pendiente de aplicar la parte correspondiente a 28 años del beneficio extraordinario de "Construcciones".

13.3 Conciliación del resultado contable, base imponible fiscal y gasto por impuesto sobre sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula sobre la base del resultado económico o contable de cada una de las sociedades que integran el Grupo, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal entendido éste como la base imponible del impuesto.

Dado que la Sociedad Dominante optó por el régimen especial del impuesto sobre sociedades de SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2018, la base imponible se desglosa en la parte que tributa al tipo 0% y la parte que tributa al tipo general, esta última integra los pasivos y activos diferidos originados en aquellos períodos en los que la Sociedad Dominante tributaba al tipo general (artículo 12.1.a) de la Ley 11/2009) y la renta derivada de las transmisiones de los inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen de SOCIMI, que se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a los períodos impositivos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior (artículo 12.1.c) de la Ley 11/2009).

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:



	Miles de Euros			
	Ejercicio 2020 Régimen general	Ejercicio 2020 Régimen SOCIMI	Ejercicio 2021 Régimen general	Ejercicio 2021 Régimen SOCIMI
Resultado contable antes de impuestos procedentes de actividades continuadas	(12)	(11.916)	2	4.390
Resultado contable antes de impuestos de las sociedades consolidadas	(12)	(11.916)	2	4.390
<i>Diferencias permanentes</i>				
Gastos no deducibles	-	94	-	818
Exención dividendos (art. 21 LIS)	-	(4.642)	-	(217)
Deterioro participaciones de filiales (art. 15 LIS)	-	1.000	-	609
Donativos	-	118	-	-
Pérdidas por deterioro de activos inmobiliarios	-	7.756	-	-
<i>Diferencias temporales</i>				
Diferencias de amortización	(220)	390	(220)	390
Deducción gastos financieros	-	143	-	987
Reversión por menor deterioro de los hoteles	-	(390)	-	(390)
Pérdidas por deterioro del Hotel Prado	-	390	-	-
Reinversión beneficios extraordinarios	234	-	234	-
Base imponible previa	2	(7.057)	16	6.587
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(14)	-	(16)	-
Base imponible fiscal	(12)	(7.057)	-	6.587
Cuota al 0% (SOCIMI) y al 25% (general)	3	-	-	-
Deducciones no aplicadas	(11)	-	(52)	-
Gasto por Impuesto corriente	3	-	-	-
Gasto por Impuesto diferido	3	-	3	-
Gasto por impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores	4	-	78	-
Total gasto por impuesto sobre sociedades	10	-	81	-

Las diferencias temporales se han generado, principalmente, como consecuencia de las limitaciones a la deducibilidad de los gastos financieros netos según el Real Decreto-Ley 12/2012. El límite correspondiente a la deducibilidad de los gastos financieros netos, vigente desde 1 de enero de 2012, está fijado en el 30% del beneficio operativo, como mínimo un millón de euros.

Adicionalmente, se han registrado diferencias temporales como consecuencia de la reversión anual de la amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias de los ejercicios 2013 y 2014, que se realizará al 10% hasta 2024, de las inversiones inmobiliarias según el Real Decreto-Ley 16/2013, que se realizará al 10% y por la reinversión de beneficios extraordinarios.

13.4 Desglose del gasto por Impuesto de Sociedades

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/20 (régimen general)	31/12/21 (régimen general)
Impuesto corriente	(3)	-
Impuesto diferido	(3)	(3)
Ajustes de ejercicios anteriores y otros	(4)	(78)
Total gasto por impuesto	(10)	(81)

13.5 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.

Regularizaciones derivadas de inspecciones finalizadas

Acuerdo de liquidación relacionado con la inspección del Impuesto sobre Sociedades 2010-2011:

Con fecha 26 de febrero de 2015, la Sociedad Dominante fue notificada del inicio de actuaciones de comprobación e investigación del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2010 y 2011, y de otros impuestos sobre los que se levantaron actas firmadas en conformidad y en disconformidad.

En este sentido, el acta de inspección de los ejercicios 2010 y 2011 incluyó una propuesta de regularización de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2008 y 2009, con motivo de determinados deterioros de inversiones inmobiliarias y gastos imputados no deducibles por importe de 18.464 miles de euros, que fue suscrita en disconformidad, por lo que la Sociedad Dominante presentó reclamación económico administrativa contra el acuerdo de liquidación en el que se confirmó el contenido del Acta en disconformidad.

Con fecha 8 de julio de 2019, la Sociedad Dominante recibió Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central ("TEAC") en la que, sin resolver sobre el fondo del asunto, el Tribunal instaba a la Administración a otorgar a la Sociedad Dominante la posibilidad de solicitar una tasación pericial contradictoria. De acuerdo con el criterio del TEAC, la Administración debía haber ofrecido esa posibilidad a la Sociedad durante el procedimiento de inspección y, por tanto, entendía el TEAC que no podía resolver sobre el fondo del asunto hasta que se hubiera ofrecido dicho derecho al contribuyente.

La Administración emitió acto de ejecución de la referida Resolución y la Sociedad Dominante comunicó su renuncia al derecho a instar la tasación pericial contradictoria. Adicionalmente, a principios del ejercicio 2021 se presentó Reclamación Económico-Administrativa solicitando que el TEAC resolviese el fondo de la cuestión.

La Sociedad Dominante recibió resolución desestimatoria con fecha 4 de marzo de 2021 y con fecha 30 de abril de 2021, procedió a la interposición de recurso contencioso-administrativo para que la Audiencia Nacional pueda pronunciarse sobre el asunto. Con respecto a este recurso, ya se han presentado escrito de demanda y conclusiones.

Los asesores de la Sociedad Dominante consideran remoto que el criterio de la inspección se plasme en una obligación definitiva de pago, motivo por el cual no ha registrado importe alguno de las actas levantadas en disconformidad.

Acuerdos de liquidación relacionado con la inspección del Impuesto sobre Sociedades 2011 de sociedades absorbidas:

Con fecha 9 de marzo de 2016, la Sociedad Dominante fue notificada del inicio de actuaciones de investigación y comprobación del Impuesto sobre Sociedades de dos entidades que Torimbia, S.L. absorbió mediante fusión en el ejercicio 2012.

El 3 de noviembre de 2016 se firmaron actas en disconformidad (que acabó derivando en la recepción de los respectivos acuerdos de liquidación). Respecto a las actas en disconformidad, la AEAT proponía la regularización de bases imponibles negativas por importe de 5.010.524 euros. También se incoaron expedientes sancionadores que acabaron derivando en los respectivos acuerdos sancionadores. Contra los acuerdos de liquidación y sancionadores, la Sociedad interpuso las correspondientes reclamaciones económico-administrativas.

Con fecha 18 de septiembre de 2019, la Sociedad Dominante recibió Resolución del TEAC en la que, de igual modo que en el procedimiento explicado anteriormente, sin resolver sobre el fondo del asunto, el Tribunal instaba a la Administración a otorgar a la Sociedad Dominante la posibilidad de solicitar una tasación pericial contradictoria. De acuerdo con el criterio del TEAC, la Administración debía haber ofrecido esa posibilidad a la Sociedad Dominante durante el procedimiento de inspección y, por tanto, entendía el TEAC que no podía resolver sobre el fondo del asunto (ni del acuerdo de liquidación ni de los Acuerdos sancionadores) hasta que se hubiera ofrecido dicho derecho al contribuyente.

La Administración emitió acto de ejecución de la referida Resolución y la Sociedad Dominante comunicó su renuncia al derecho a instar la tasación pericial contradictoria. Adicionalmente, se presentó Reclamación Económico-Administrativa solicitando que el TEAC resolviese el fondo de la cuestión.

Con fecha 11 de octubre de 2021, la Compañía tuvo conocimiento de las resoluciones desestimatorias del Tribunal Económico-Administrativo Central en relación con los conceptos regularizados por la inspección en el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2011 de las sociedades absorbidas Herfo Dos Mil, S.L. y Pintor Rosales Dieciocho, S.L. Además, en relación con dicho concepto, se han recibido providencias de apremio exigiendo el pago de deuda tributaria resultante por un importe total de 816 miles de euros, los cuales se encuentran registrados en el epígrafe de "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La Compañía ha procedido al pago de las mismas dentro del plazo legalmente establecido.

Acuerdo de liquidación relacionado con la inspección del Impuesto sobre Sociedades 2012 de la Sociedad Dominante:

Con fecha 13 de junio de 2017, la Sociedad Dominante fue notificada del inicio de actuaciones de investigación y comprobación con respecto al Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2012.

El 20 de marzo de 2018 se firmó acta en disconformidad (que acabó derivando en la recepción del respectivo acuerdo de liquidación). La AEAT proponía la regularización un aumento neto de la base imponible de 3.186 miles de euros, suponiendo, en realidad, una minoración de las bases imponibles negativas. También se incoó expediente sancionador que acabó derivando en el correspondiente acuerdo sancionador. Contra los acuerdos de liquidación y sancionador, la Sociedad Dominante interpuso las correspondientes reclamaciones económico-administrativas.

Con fecha 27 de septiembre de 2019, la Sociedad Dominante recibió Resolución del TEAC en la que, de igual modo que en los procedimientos explicados anteriormente, sin resolver sobre el fondo del asunto, el Tribunal instaba a la Administración a otorgar a la Sociedad la posibilidad de solicitar una tasación pericial contradictoria. De acuerdo con el criterio del TEAC, la Administración debía haber ofrecido esa posibilidad a la Sociedad durante el procedimiento de inspección y, por tanto, entendía el TEAC que no podía resolver sobre el fondo del asunto (ni del acuerdo de liquidación ni del acuerdo sancionador) hasta que se hubiera ofrecido dicho derecho al contribuyente.

La Administración emitió acto de ejecución de la referida Resolución y la Sociedad Dominante comunicó su renuncia al derecho a instar la tasación pericial contradictoria. Adicionalmente, se

presentó Reclamación Económico-Administrativa solicitando que el TEAC resuelva el fondo de la cuestión.

La Sociedad Dominante recibió resolución desestimatoria con fecha 4 de marzo de 2021 y con fecha 30 de abril de 2021, procedió a la interposición de recurso contencioso-administrativo para que la Audiencia Nacional pueda pronunciarse sobre el asunto. Con respecto a este recurso, ya se han presentado escrito de demanda y conclusiones.

Los abogados de la Sociedad Dominante consideran remoto que el criterio de la inspección se plasme en una obligación definitiva de pago, motivo por el cual la Sociedad Dominante no ha registrado importe alguno de las actas levantadas en disconformidad.

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante tiene sujetos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos 4 ejercicios fiscales. Además, cabe mencionar que, en julio de 2018, la Sociedad Dominante presentó rectificaciones de las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2013, 2014, 2015 y 2016; por tanto, la prescripción de estas declaraciones se interrumpió y volvió a iniciarse el correspondiente cómputo de cuatro años.

Adicionalmente, y como medida introducida por la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas pendientes de compensación prescribirá a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al período impositivo en que se generó el derecho a su compensación.

Como consecuencia de las inspecciones finalizadas, así como de las eventuales inspecciones que pudieran realizarse de los ejercicios abiertos a inspección por parte de las autoridades fiscales, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente, no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, los administradores de la Sociedad Dominante estiman que han realizado las provisiones suficientes para cubrir los riesgos, que, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa al balance al 31 de diciembre de 2021 adjunto.

14. Garantías, compromisos con terceros y activos y pasivos contingentes

Garantías comprometidas

Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo tiene constituidas garantías hipotecarias a Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. por importe de 109.250 miles de euros (véanse Notas 5, 6 y 12.1) y, adicionalmente, el Grupo constituyó en el mes de diciembre de 2017 prendas de primer rango a las mencionadas entidades financieras sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler y sobre la totalidad de las acciones de la sociedad del Grupo Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal).

La totalidad de las acciones estaban pignoradas a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. en virtud de una póliza de prendas de primer rango firmada entre los accionistas de la Sociedad Dominante y las citadas entidades financieras el día 22 de diciembre de 2017. No obstante, con fechas 10 de julio de 2019 y 22 de julio de 2021, se despignoraron la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante y de la participada Corporación Mercantil, S.A..

15. Moneda extranjera

El detalle de los saldos en moneda extranjera más significativos, valorados al tipo de cambio a cierre, son los siguientes:

	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Instrumentos de patrimonio	284	284
Otras inversiones financieras	144	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.627	1.919

16. Ingresos y gastos

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Cifra de negocios inmobiliaria:		
Ventas	-	4
Ingresos y servicios inmobiliarios (Nota 7)	5.075	7.275
	5.075	7.279

16.2 Ingresos y gastos financieros

a. Ingresos financieros:

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Intereses con terceros	4	-
	4	-

b. Gastos financieros:

El detalle de este epígrafe estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2021 y 2021 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Por deudas con terceros:		
Gastos financieros (Nota 12.1)	2.093	2.080
	2.093	2.080

El importe total de la deuda con entidades de crédito a valor nominal al 31 de diciembre de 2021 asciende a 87.700 miles de euros. Los gastos financieros asociados a dicho préstamo registrados en la partida de gastos financieros por deudas con terceros han ascendido a 1.614 miles de euros en el ejercicio 2021 (1.618 miles de euros en el ejercicio 2020), habiéndose registrado, además,

464 miles de euros (458 miles de euros en el ejercicio 2020) en concepto de imputación al resultado de los gastos asociados a la apertura conforme al criterio del coste amortizado (véase Nota 12.1).

16.3 Gastos de personal

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Sueldos, salarios y asimilados	954	1.117
Indemnizaciones	-	-
Seguridad Social	152	158
Otras cargas sociales	8	10
	1.114	1.285

El número medio de personas empleadas por el Grupo en los ejercicios 2021 y 2020, distribuido por sexos y categorías, ha sido el siguiente:

	Nº medio de personas empleadas					
	31/12/2020			31/12/2021		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	1	-	1	1	-	1
Administración	3	7	10	3	7	10
Producción	2	-	2	2	-	2
Nº medio de empleados	6	7	13	6	7	13

El número de personas empleadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2021 y 2020, distribuido por categorías y por sexos ha sido el siguiente:

	Nº de personas empleadas					
	31/12/2020			31/12/2021		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	1	-	1	1	-	1
Administración	3	7	10	3	7	10
Producción	2	-	2	2	-	2
Empleados al cierre del ejercicio	6	7	13	6	7	13

Durante los ejercicios 2021 y 2020 el Grupo no ha mantenido dentro de su plantilla a ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

Al 31 de diciembre de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estaba compuesto por 2 mujeres y 3 hombres.

16.4 Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Otros gastos de gestión corriente	2.481	2.609
Deterioro por operaciones comerciales	-	(20)
	2.481	2.589

El aumento producido en el ejercicio 2021 se debe principalmente a gastos no recurrentes incurridos por la Sociedad Dominante en reparaciones y conservación de los edificios propiedad de la misma, debido a que parte de los gastos se habían aplazado en el ejercicio 2020 por causa del Covid-19.

Durante los ejercicios 2021 y 2020, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión que se encuentran contabilizados dentro del epígrafe "Otros gastos de explotación" del estado del resultado integral consolidado han sido los siguientes:

Servicios Facturados	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Servicios de auditoría	69	69
Otros servicios	120	130
Otros servicios de verificación	7	4
Total servicios facturados	196	203

17. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Los miembros del Equipo de Dirección de la Sociedad Dominante tienen la consideración de partes vinculadas, por lo que la remuneración de los mismos durante los ejercicios 2021 y 2020 se recoge en la Nota 17.3.

17.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, cuyos efectos no han sido eliminados durante el proceso de consolidación, durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros			
	31/12/2020		31/12/2021	
	Ingresos por prestación de servicios	Otros Gastos de Explotación	Ingresos por prestación de servicios y otros	Otros Gastos de Explotación
Sociedades vinculadas:				
Thinkproject Iberia, S.L.	12	(10)	12	(2)
Ballota Corp, S.L.U.	-	(40)	-	(40)
El Pescante Bajo, S.L.	9	-	4	-
The Flower Power Negocios, S.L.	-	(6)	-	-
Thinkproject Deutschland GMBH	-	-	116	-
Accionistas:				
Luis Fernández-Ordás Abarca	-	-	6	-
Javier Fernández-Ordás Abarca	7	-	7	-
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	4	-	11	-
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	22	-	26	-
	54	(56)	182	(42)

17.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en el estado de situación financiera consolidado con vinculadas es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31/12/2020		31/12/2021	
	Cuentas por cobrar corrientes	Cuentas a pagar corrientes	Cuentas por cobrar corrientes	Cuentas a pagar corrientes
Sociedades vinculadas:				
Thinkproject Iberia, S.L.	-	1	-	1
Thinkproject Deutschland GMBH	-	-	116	-
	-	1	116	1

17.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección de la Sociedad Dominante

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2021 y 2020 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de la Sociedad Dominante, han sido las siguientes:

	Miles de euros	
	2020	2021
Miembros del Consejo de Administración	303	303
Miembros de la Alta Dirección	259	384
	562	687

Durante los ejercicios 2021 y 2020 ni la Sociedad Dominante ni las sociedades dependientes han concedido importe alguno en concepto de anticipos y créditos a los administradores ni han asumido obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida por cuenta de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, y no se han satisfecho primas de seguro por responsabilidad de los administradores.

17.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los administradores

Durante el ejercicio 2021, ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ni las personas vinculadas a los mismos según se define en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital han mantenido participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante que no sean del Grupo o asociadas, así como tampoco han ostentado cargos ni han llevado a cabo actividades por cuenta propia o ajena en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante.

No se ha informado durante el ejercicio y hasta la fecha de formulación de ninguna situación de conflicto de interés, de las recogidas en los artículos 229 y 231 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Por otra parte, durante los ejercicios 2021 y 2020 ninguna sociedad del Grupo ha realizado con los administradores operaciones ajenas al tráfico ordinario de su actividad ni operaciones en condiciones distintas a las habituales del mercado que no se hayan informado en esta memoria.

18. Información sobre política medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por lo que respecta a las posibles contingencias que en dicha materia pudieran producirse, los administradores de la Sociedad Dominante consideran que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad suscritas, no teniendo por tanto constituida provisión alguna por este concepto en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

19. Información por segmentos

19.1 Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura en función de las distintas líneas de negocio del Grupo.

Segmentos principales o de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre de los ejercicios 2021 y 2020; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2021 el Grupo centró sus actividades principalmente en dos líneas de negocio, la inmobiliaria y otros negocios (servicios tecnológicos e inversión) que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a su segmento principal.

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades.

19.2 Información de segmentos principales

	Miles de euros					
	Inmobiliaria		Otros		Total	
	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021
Ingresos:						
Ventas y otros ingresos de explotación	5.593	7.974	-	-	5.593	7.974
Total ingresos	5.593	7.974	-	-	5.593	7.974
Resultados:						
Ingresos financieros	4	68	-	-	4	68
Gastos financieros	(2.091)	(2.078)	(2)	(2)	(2.093)	(2.080)
Pérdida neta por deterioro de activos	(7.753)	6.424	-	-	(7.753)	6.424
Resultado de entidades valoradas por el método participación	-	-	233	245	233	245
Resultado antes de impuestos	(12.103)	4.961	175	(569)	(11.928)	4.392
Impuestos	7	81	3	-	10	81
Resultado del segmento	(12.096)	5.042	178	(569)	(11.918)	4.473
Resultado atribuible a la Sociedad Dominante	(12.096)	5.042	178	(569)	(11.918)	4.473
Otra información:						
Adiciones de activos fijos	8.111	502	-	-	8.111	502
Amortizaciones	(3.951)	(3.748)	-	-	(3.951)	(3.748)
Estado de situación financiera:						
Activo-						
Activos por segmentos	130.359	131.079	926	899	131.285	131.978
Participaciones en empresas asociadas	-	-	431	448	431	448
Activo total consolidado	130.359	131.079	1.357	1.347	131.716	132.426
Pasivo-						
Pasivos y patrimonio por segmentos	130.359	131.079	1.357	1.347	131.716	132.426
Pasivo y patrimonio neto total consolidado	130.359	131.079	1.357	1.347	131.716	132.426

20. Exposición al riesgo

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en sus administradores, los cuales tienen establecidos los dispositivos necesarios para controlar, en función de la estructura y posición financiera del Grupo y de las variables económicas del entorno, la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez recurriendo en caso de necesidad a operaciones puntuales de cobertura, si bien en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 el Grupo no ha realizado operación alguna de este tipo.

A continuación, se describen los principales riesgos financieros y las correspondientes políticas del Grupo:

Riesgo de mercado

El Grupo está expuesto al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, indirectamente, en la valoración de los activos del Grupo.

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes.

Adicionalmente, las tasaciones de las inversiones inmobiliarias del Grupo han puesto de manifiesto un incremento en el valor razonable de las mismas (162.812 miles euros en el ejercicio 2021 frente a 136.186 miles de euros en el ejercicio 2020) tras los efectos negativos de la pandemia.

Al 31 de diciembre de 2021, la ocupación media de la cartera de activos es del 90%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 7 años.

Riesgo de crédito

Los principales activos financieros del Grupo son las inversiones financieras no corrientes y corrientes, así como los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, inversiones contabilizadas por el método de la participación y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. El Grupo tiene su tesorería con entidades de elevado nivel crediticio. Asimismo, el Grupo no tiene una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros ya que principalmente realiza operaciones singulares con clientes de reconocida solvencia y, con reducidos periodos de cobro.

En el ejercicio 2021 la concentración máxima de riesgo en un cliente es del 45,18% de los ingresos por arrendamiento y todos los contratos contemplan el pago anticipado de la renta del mes corriente.

Derivado del efecto de la pandemia, el Grupo ha llegado a determinados acuerdos con sus principales clientes para diferir el pago de la renta de determinados inmuebles, incluyendo también bonificaciones, habiendo comenzado a recuperar dichas rentas en el segundo semestre del ejercicio 2021 (véase Nota 7). Tras dichos acuerdos no se han producido retrasos ni impagos relevantes.

No obstante, lo anterior, el Grupo monitoriza constantemente la evolución del citado riesgo de crédito. El deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo no es significativo, como se puede ver más abajo en esta nota, teniendo en cuenta que el riesgo de fallido es muy bajo.

En relación con sus restantes activos financieros expuestos a riesgo de crédito, correspondientes fundamentalmente a créditos a entidades asociadas y terceros, los administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que no se ha producido un incremento significativo de dicho riesgo, considerando las medidas acordadas en su caso con los prestatarios y la expectativa a largo plazo basada sobre todo en la experiencia histórica con dichas entidades que permiten estimar que el riesgo de crédito durante la vida esperada del activo financiero no se ha visto alterado.

El Grupo practica las correcciones valorativas sobre los créditos comerciales que se estiman necesarias para provisionar el riesgo de insolvencia, cubriendo los saldos de cierta antigüedad, o en los que concurren circunstancias que llevan a considerarlos de dudoso cobro.

El movimiento producido en el deterioro de créditos en el ejercicio 2021 ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	Saldo al 31/12/2020	Reversiones	Saldo al 31/12/2021
Deterioro de créditos comerciales	562	(20)	542

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 31 de diciembre de 2021:

Ejercicio 2021:

	Miles de euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 mese	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	Total
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	441	441
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	197	-	-	733	930
Fianzas y depósitos	-	-	-	1.354	1.354
Otros activos financieros corrientes	39	-	27	-	66
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	8.448	-	-	-	8.448
	8.684	-	27	2.528	11.239

Ejercicio 2020:

	Miles de euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 mese	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	Total
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	457	457
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	200	-	2	424	626
Fianzas y depósitos	-	-	-	1.366	1.366
Otros activos financieros corrientes	183	-	28	-	211
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	11.065	-	-	-	11.065
	11.448	-	30	2.247	13.725

Riesgo de tipo de interés

El Grupo está expuesto, en relación con su tesorería y activos líquidos equivalentes, así como con su deuda financiera, a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto adverso en sus resultados y flujos de caja, por lo que con fecha 22 de diciembre de 2017, en el marco de la operación de financiación la Sociedad Dominante procedió a firmar con las entidades bancarias Banca March y Caixabank sendos contratos de cobertura CAP de tipo de interés por importes de 32.000.000 y 44.000.000 euros de importe nominal contratado respectivamente (véase Nota 12).

Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, éste se concentra principalmente en las inversiones financieras no corrientes, depósitos corrientes y cuenta corriente denominados en dólares estadounidenses y que son gestionados por Safra Sarrasin y por Citibank. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que este riesgo no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

Riesgo de liquidez

La situación general de los mercados tras el efecto de la pandemia derivada del Covid-19 ha producido un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito.

En este sentido, los administradores y la Dirección del Grupo están llevando a cabo un seguimiento de la posición de tesorería y han puesto en marcha planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, entre los que se encuentran la reducción de costes de estructura y la revisión de los planes de

inversión, priorizando la ejecución de inversiones en los activos ya iniciados que cuenten con contratos de arrendamiento establecidos (Serrano 88, véase Nota 6). Asimismo, el Grupo presenta en su estado de situación financiera consolidado efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 8.448 miles euros y los cobros de las rentas por los contratos de arrendamiento se han ido produciendo con normalidad durante el ejercicio 2021.

Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo refleja un fondo de maniobra negativo de 79.135 euros, derivado principalmente de la clasificación al corto plazo de la deuda sindicada la cual tiene vencimiento el 22 de diciembre de 2022. Los Administradores del Grupo han comenzado las negociaciones con las entidades financieras (véase Nota 2.8) y esperan que la misma cuente con éxito. Los factores mitigantes descritos en dicha nota han llevado a los Administradores de la Sociedad Dominante a formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2021, existe tesorería no disponible sin autorización de las entidades financieras que han prestado la financiación de la Sociedad Dominante por importe de 3.000 miles de euros.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los pasivos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2021:

Ejercicio 2021:

	Miles de euros				Total
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	-	87.514	-	87.514
Otros pasivos no corrientes - Fianzas	-	-	-	1.611	1.611
Otros pasivos corrientes - Proveedores de inmovilizado	-	80	-	-	80
Acreedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	114	-	-	114
	-	194	87.514	1.611	89.320

Ejercicio 2020:

	Miles de euros				Total
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	-	990	87.009	87.999
Otros pasivos no corrientes - Fianzas	-	-	-	1.567	1.567
Otros pasivos corrientes - Proveedores de inmovilizado	-	-	3.719	80	3.799
Acreedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	144	-	-	144
	-	144	4.709	88.656	93.509

Información cuantitativa

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante no tiene ninguna cuenta por cobrar garantizada mediante seguros de crédito. Adicionalmente, los préstamos y líneas de crédito concedidos por entidades financieras devengan un tipo de interés variable.

La Sociedad Dominante contrató en el mes de diciembre de 2017 con las entidades bancarias Banca March y Caixabank instrumentos financieros derivados opciones CAP de tipo de interés, por importes de 32.000.000 y 44.000.000 euros de valor nominal respectivamente, para cubrir el contrato de financiación descrito en la Nota 12.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2020 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad Dominante, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véase Nota 1) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir, se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2021 se cumplen todos los requisitos.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

Provisiones no corrientes y corrientes

Al 31 de diciembre de 2021 los saldos de estos epígrafes, así como el movimiento habido durante el ejercicio 2021 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2021
Provisiones no corrientes	157	157

Información cuantitativa

Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo no tiene ninguna cuenta por cobrar garantizada mediante seguros de crédito. Adicionalmente, los préstamos y líneas de crédito concedidos por entidades financieras devengan un tipo de interés variable.

21. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, no han acontecido hechos adicionales a los anteriores que deban ser mencionados en esta memoria consolidada.

Anexo I

Sociedades dependientes

A continuación, se presentan datos sobre las sociedades dependientes de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2021:

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación efectivo	% Derechos de Voto Controlados	Miles de Euros			
					Datos de la Entidad Participada (c)			
					Activos	Pasivos	Patrimonio Neto	Beneficio / (Pérdida) del Ejercicio
Corporación Mercantil, S.A.U. (a)	Madrid	Sociedad de cartera	100%	100%	2.666	29	2.637	1
ProjectCenter, LLC. (b)	Madrid	Tecnología	49%	49%	126	20	106	23
Thinkproject Iberia, S.L. (b)	Madrid	Tecnología	49%	49%	1.621	927	694	477

(a) Sociedad consolidada por integración global.

(b) Sociedad consolidada por puesta en equivalencia.

(c) Datos no auditados.

Sociedades dependientes

A continuación, se presentan datos sobre las sociedades dependientes de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2020:

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación efectivo	% Derechos de Voto Controlados	Miles de Euros			
					Datos de la Entidad Participada (c)			
					Activos	Pasivos	Patrimonio Neto	Beneficio / (Pérdida) del Ejercicio
Corporación Mercantil, S.A.U. (a)	Madrid	Sociedad de cartera	100%	100%	2.668	26	2.642	(9)
ProjectCenter, LLC. (b)	Madrid	Tecnología	49%	49%	100	23	77	10
Thinkproject Iberia, S.L. (b)	Madrid	Tecnología	49%	49%	1.665	981	684	466

(a) Sociedad consolidada por integración global.

(b) Sociedad consolidada por puesta en equivalencia.

(c) Datos no auditados.

Anexo II

Información relativa al régimen Socimi de Torimbía Socimi, S.A. (Sociedad Dominante)

Información desglosada en cumplimiento de los requisitos aplicables a la Sociedad Dominante derivada de su condición de SOCIMI de acuerdo a la Ley 11/2009:

- 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:

	Miles de Euros
Reserva legal	3.071
Otras reservas	(28.010)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	2.181
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(7.672)
	(30.430)

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

	Miles de Euros			
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2019	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021
Reserva legal	-	-	-	-
Otras reservas	41.128	817	1.116	-
Remanente / Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-	-	(7.840)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-	2.075	(22)	(20)
	41.128	2.892	1.094	(7.860)

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

	Fecha de aprobación Junta General de Accionistas	Procedente de rentas sujetas al tipo del 0% (miles de euros)	Procedente de rentas sujetas al tipo del 19% (miles de euros)
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	04/04/2019	3.511	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	05/05/2020	4.466	-

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

No es de aplicación.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores. Con fecha 4 de abril de 2019, se acuerda y aprueba en Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2018 por importe bruto de 3.511 miles de euros. Asimismo, con fecha 5 de mayo de 2020, se acuerda en Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2019 por importe bruto de 4.466 miles de euros.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

La Sociedad Dominante no tiene participaciones en capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

La relación de inmuebles destinados al arrendamiento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI es la siguiente:

Inmueble y localización	Fecha de adquisición
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	29/01/1976
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	31/07/2006
Local comercial planta baja Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	10/10/1991
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	28/09/1999
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	27/09/2006
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	22/01/2008

Los anteriores activos se encuentran recogidos como inversiones inmobiliarias (véase Nota 6).

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Inmueble y localización	Valor neto contable
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	17.684
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	26.377
Local comercial planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	1.360
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	4.000
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	25.310
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	28.448
Total	103.179

El valor de mercado de las tasaciones realizadas por terceros independientes a 30 de noviembre de 2021 asciende a 163 millones de euros (136 millones de euros en el ejercicio 2020) (véase Nota 6).

El balance a efectos SOCIMI de Torimbia Socimi, S.A. cumple con los requisitos mínimos del 80% de inversión.

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

No es de aplicación.

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, modificó la Ley 11/2009, de 26 de octubre, (Ley de SOCIMI) estableciendo un gravamen especial del 15% sobre la parte de los beneficios no distribuidos que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión. En este sentido, el pasado 23 de diciembre de 2021, se publicó la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, por la que se aprueba el Modelo 237 y se determina la forma y el procedimiento para su presentación. Con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, se establece que las SOCIMIs estarán sometidas a un gravamen especial sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2021

Evolución y situación del Grupo

La gestión del ejercicio 2021, influenciada fuertemente por el efecto de la pandemia del COVID-19, se ha caracterizado por intentar mantener los ingresos basados en el arrendamiento del patrimonio en los activos inmobiliarios de la Sociedad Dominante. Derivado del efecto de la pandemia, el Grupo ha llegado a determinados acuerdos con sus principales clientes para diferir el pago de la renta de determinados inmuebles, principalmente del negocio hotelero; incluyendo también bonificaciones, que no han afectado de forma significativa a las rentas futuras del Grupo, y en ningún caso han variado la extensa duración de dichos contratos. Durante el segundo semestre del ejercicio 2021 el Grupo ya ha comenzado a recuperar parte de las rentas mencionadas con anterioridad.

Cabe mencionar especialmente la gestión realizada en el inmueble sito en la calle Serrano, 88. La Sociedad Dominante ha finalizado la reforma integral de dicho inmueble, llevada a cabo durante los ejercicios 2019, 2020 y 2021, encontrándose ocupado el inmueble en su mayor parte durante el ejercicio 2021.

Los Administradores de cara a los ejercicios futuros, continúan evaluando e implementando medidas adicionales para adaptar las operaciones de la Sociedad Dominante y adoptar las medidas necesarias conforme evolucione la pandemia, y estiman que el impacto del Covid-19 en los ejercicios posteriores no es posible predecirlo razonablemente. El impacto operativo y financiero general es altamente dependiente de la amplitud y duración de la pandemia provocada por el Covid-19, incluyendo la posible aparición de rebrotes adicionales, y en su caso en eficacia de las actuales vacunas que han generalizado su implantación, y podría verse afectado por otros factores que actualmente no se pueden predecir.

Principales riesgos del negocio

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en sus Administradores, los cuales tienen establecidos los dispositivos necesarios para controlar, en función de la estructura y posición financiera del Grupo y de las variables económicas del entorno, la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez recurriendo en caso de necesidad a operaciones puntuales de cobertura.

A continuación, se describen los principales riesgos financieros y las correspondientes políticas de la Sociedad Dominante:

Riesgo de mercado

El Grupo está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, indirectamente, en la valoración de los activos del Grupo.

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes.

Adicionalmente, las tasaciones de las inversiones inmobiliarias del Grupo han puesto de manifiesto un incremento en el valor razonable de las mismas (162.812 miles euros en el ejercicio 2021 frente a 136.186 miles de euros en el ejercicio 2020) tras los efectos negativos de la pandemia.

Al 31 de diciembre de 2021, la ocupación media de la cartera de activos es del 90%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 7 años.

Riesgo de crédito

Los principales activos financieros del Grupo son las inversiones financieras no corrientes y corrientes, así como los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, inversiones contabilizadas por el método de la participación y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. El Grupo tiene su tesorería con entidades de elevado nivel crediticio. Asimismo, el Grupo no tiene una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros ya que principalmente realiza operaciones singulares con clientes de reconocida solvencia y, con reducidos períodos de cobro.

En el ejercicio 2021 la concentración máxima de riesgo en un cliente es del 45,18% de los ingresos por arrendamiento y todos los contratos contemplan el pago anticipado de la renta del mes corriente

Derivado del efecto de la pandemia, el Grupo ha llegado a determinados acuerdos con sus principales clientes para diferir el pago de la renta de determinados inmuebles, incluyendo también bonificaciones, habiendo comenzado a recuperar dichas rentas en el segundo semestre del ejercicio 2021. Tras dichos acuerdos no se han producido retrasos ni impagos relevantes.

No obstante, lo anterior, el Grupo monitoriza constantemente la evolución del citado riesgo de crédito. El deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo no es significativo, como se puede ver más abajo en esta nota, teniendo en cuenta que el riesgo de fallido es muy bajo.

En relación con sus restantes activos financieros expuestos a riesgo de crédito, correspondientes fundamentalmente a créditos a entidades asociadas y terceros, los administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que no se ha producido un incremento significativo de dicho riesgo, considerando las medidas acordadas en su caso con los prestatarios y la expectativa a largo plazo basada sobre todo en la experiencia histórica con dichas entidades que permiten estimar que el riesgo de crédito durante la vida esperada del activo financiero no se ha visto alterado.

El Grupo practica las correcciones valorativas sobre los créditos comerciales que se estiman necesarias para provisionar el riesgo de insolvencia, cubriendo los saldos de cierta antigüedad, o en los que concurren circunstancias que llevan a considerarlos de dudoso cobro.

El movimiento producido en el deterioro de créditos en el ejercicio 2021 ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	Saldo al 31/12/2020	Reversiones	Saldo al 31/12/2021
Deterioro de créditos comerciales	562	(20)	542

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 31 de diciembre de 2021:

Ejercicio 2021:

	Miles de euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 mese	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	Total
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	441	441
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	197	-	-	733	930
Fianzas y depósitos	-	-	-	1.354	1.354
Otros activos financieros corrientes	39	-	27	-	66
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	8.448	-	-	-	8.448
	8.684	-	27	2.528	11.239

Ejercicio 2020:

	Miles de euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 mese	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	Total
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	457	457
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	200	-	2	424	626
Fianzas y depósitos	-	-	-	1.366	1.366
Otros activos financieros corrientes	183	-	28	-	211
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	11.065	-	-	-	11.065
	11.448	-	30	2.247	13.725

Riesgo de tipo de interés

El Grupo está expuesto, en relación con su tesorería y activos líquidos equivalentes, así como con su deuda financiera, a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto adverso en sus resultados y flujos de caja, por lo que con fecha 22 de diciembre de 2017, en el marco de la operación de financiación la Sociedad Dominante procedió a firmar con las entidades bancarias Banca March y CaixaBank sendos contratos de cobertura CAP de tipo de interés por importes de 32.000.000 y 44.000.000 euros de importe notional contratado respectivamente.

Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, éste se concentra principalmente en las inversiones financieras no corrientes, depósitos corrientes y cuenta corriente denominados en dólares estadounidenses y que son gestionados por Safra Sarrasin y por Citibank. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que este riesgo no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

Riesgo de liquidez

La situación general de los mercados tras el efecto de la pandemia derivada del Covid-19 ha producido un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito.

En este sentido, los administradores y la Dirección del Grupo están llevando a cabo un seguimiento de la posición de tesorería y han puesto en marcha planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, entre los que se encuentran la reducción de costes de estructura y la revisión de los planes de inversión, priorizando la ejecución de inversiones en los activos ya iniciados que cuenten con contratos de arrendamiento establecidos. Asimismo, el Grupo presenta en su estado de situación financiera consolidado

efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 8.448 miles euros y los cobros de las rentas por los contratos de arrendamiento se han ido produciendo con normalidad durante el ejercicio 2021.

Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo refleja un fondo de maniobra negativo de 79.135 euros, derivado principalmente de la clasificación al corto plazo de la deuda sindicada la cual tiene vencimiento el 22 de diciembre de 2022. Los Administradores del Grupo han comenzado las negociaciones con las entidades financieras y esperan que la misma cuente con éxito. Los factores mitigantes descritos las cuentas anuales consolidadas adjuntas han llevado a los Administradores de la Sociedad Dominante a formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2021, existe tesorería no disponible sin autorización de las entidades financieras que han prestado la financiación de la Sociedad Dominante por importe de 3.000 miles de euros.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los pasivos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2021:

Ejercicio 2021:

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	-	87.514	-	87.514
Otros pasivos no corrientes - Fianzas	-	-	-	1.611	1.611
Otros pasivos corrientes - Proveedores de inmovilizado	-	80	-	-	80
Acreedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	114	-	-	114
	-	194	87.514	1.611	89.320

Ejercicio 2020:

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	-	990	87.009	87.999
Otros pasivos no corrientes - Fianzas	-	-	-	1.567	1.567
Otros pasivos corrientes - Proveedores de inmovilizado	-	-	3.719	80	3.799
Acreedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	144	-	-	144
	-	144	4.709	88.656	93.509

Información cuantitativa

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante no tiene ninguna cuenta por cobrar garantizada mediante seguros de crédito. Adicionalmente, los préstamos y líneas de crédito concedidos por entidades financieras devengan un tipo de interés variable.

La Sociedad Dominante contrató en el mes de diciembre de 2017 con las entidades bancarias Banca March y Caixabank instrumentos financieros derivados opciones CAP de tipo de interés, por importes de 32.000.000 y 44.000.000 euros de valor nominal respectivamente, para cubrir el contrato de financiación descrito en las cuentas anuales consolidadas.

Riesgo fiscal

La Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2020 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad Dominante, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir, se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2021 se cumplen todos los requisitos.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, no se han producido hechos posteriores dignos de mención.

Instrumentos financieros

La Sociedad Dominante con fecha 22 de diciembre de 2017 procedió a firmar con las entidades bancarias Banca March y Caixabank sendos contratos de cobertura cap de tipo de interés por importes de 32.000.000 y 44.000.000 euros de importe nominal respectivamente.

La Sociedad Dominante tiene la gran parte de su superficie arrendable ocupada a cierre del ejercicio. Los Administradores consideran que, al tener contratos a medio y largo plazo con arrendatarios de reconocida solvencia no existe, o al menos, es irrelevante, riesgo de precio y de liquidez puesto que todos los clientes pagan anticipadamente sus rentas.

Investigación y Desarrollo

No se han realizado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 Inversiones en investigación y desarrollo.

Acciones propias

El Grupo posee al 31 de diciembre de 2021 participaciones propias por un importe de 6.955 miles de euros, como consecuencia de la autocartera que poseen la Sociedad Dominante y Corporación Mercantil, S.A. según el detalle el siguiente:

Participaciones en la Sociedad Dominante	Nº de Participaciones	Miles de Euros	
		Valor Nominal	Importe
Torimbia Socimi, S.A.	199.833	599	5.639
Corporación Mercantil, S.A.U.	46.584	140	1.316
	246.417	739	6.955

El movimiento experimentado por las acciones en autocartera de Torimbia Socimi, S.A. durante el ejercicio 2021 es el siguiente:

	Nº acciones	Miles de euros
Saldo a 1 de enero de 2020 (Acciones de Torimbia Socimi, S.A.)	198.318	5.597
Ventas	(2.339)	(66)
Compras	3.124	88
Saldo a 1 de enero de 2021 (Acciones de Torimbia Socimi, S.A.)	199.103	5.619
Ventas	(817)	(23)
Compras	1.547	43
Saldo al 31 de diciembre de 2021	199.833	5.639

Las acciones en autocartera de Corporación Mercantil, S.A.U. no han sufrido modificaciones durante el ejercicio 2021 ni durante el ejercicio 2020.

Con fecha 25 de junio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un contrato de liquidez con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (Proveedor de Liquidez). En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad Dominante mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad Dominante en el BME Growth de conformidad con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, del 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y SOCIMIs a través del BME Growth (en adelante, "Circular del BME Growth 7/2017") y su normativa de desarrollo. El número de acciones de la autocartera puestas a disposición del Proveedor de Liquidez fue de 5.475. A 31 de diciembre de 2021 el proveedor de liquidez tenía a su disposición 6.479 acciones.

Durante el mes de julio de 2019 y como requisito de la incorporación al BME Growth, la Sociedad Dominante vendió a accionistas minoritarios 72.994 acciones de la autocartera por un importe de 27,40 euros por acción.

Las operaciones con acciones propias realizadas durante el ejercicio 2021 han generado una pérdida en el ejercicio de 0,493 miles de euros que se han registrado directamente en patrimonio neto (0,18 miles de euros en el ejercicio 2020).

Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta aplicación del resultado del ejercicio formulada por los administradores de la Sociedad Dominante y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Socios es la siguiente:

	Miles de Euros
Resultado del ejercicio:	4.400
Distribución:	
Otras reservas	880
Dividendo	3.520

Información sobre medio ambiente

Los inversores institucionales muestran una sensibilidad creciente hacia los temas medioambientales por lo que, dado el importante papel de éstos en el mercado de capitales como fuente de financiación para el sector inmobiliario, los aspectos medioambientales cobran especial importancia en este sector.

La Sociedad Dominante, una vez terminada de la obra de rehabilitación del edificio sito en la calle Serrano, 88, ha obtenido de la certificación Leed Platinum en dicho inmueble.

Período medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores y acreedores varios del Grupo se encuentran dentro de los límites marcados por la Ley durante el ejercicio 2021.

Según la Ley 3/2004 por la que se establecían las medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales la cual fue modificada por la Ley 11/2013 de 26 de julio que establecía desde su fecha de aplicación un plazo máximo legal de 30 días de pago a proveedores y acreedores, excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

Información sobre personal

En relación con el personal, se ha continuado trabajando en potenciar las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y profesional de los trabajadores.

Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2021 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas no han acontecido hechos adicionales que deban ser mencionados en esta memoria consolidada.

Información no Financiera y de Diversidad

En relación con la Ley 11/2018, de 28 de diciembre, por la que se modifica el Código de Comercio, el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en materia de información no financiera y diversidad, Torimbia Socimi, S.A. no tiene obligación de elaborar el estado de la "Información no financiera y de diversidad" que contempla la mencionada Ley.

Formulación de las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado por el Consejo de Administración

Las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, Torimbia Socimi, S.A., en su sesión celebrada el 15 de marzo de 2022 con vistas a su verificación por los auditores, y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas, habiendo visado todas las hojas el secretario en señal de identificación.

D. Javier Fernández-Ordás Abarca
Presidente

D. José María Fernández-Daza Alvear
BALLOTA CORP, S.L, Sociedad Unipersonal
Consejero

D. José Luis Gómez González
Consejero

Dña. María del Carmen Fernández-Ordás
Abarca
Consejera

Dña. María Cristina Fernández-Ordás Abarca
Consejera

Dña. María José Zueco Peña
Secretaria del Consejo no consejero



**Manual de procedimientos de
Torimbia SOCIMI, S.A.**

Abril 2022

1- ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El Consejo de Administración, salvo en lo relativo a las materias reservadas a su sometimiento a la Junta General de Accionistas, es el órgano responsable de la adopción de decisiones relativas a la gestión social, de la supervisión y control de la Sociedad, así como de la existencia y mantenimiento de un control interno adecuado y eficaz.

En el ámbito de sus funciones de supervisión y control, el Consejo fijará las estrategias y directrices de gestión de la Sociedad, evaluará la gestión de los directivos controlando el cumplimiento de los objetivos marcados y el respeto al objeto e interés social de la Sociedad, establecerá las bases de la organización corporativa en orden a garantizar la mayor eficiencia de la misma, implantará y velará por el establecimiento de adecuados procedimientos de información de la Sociedad a los accionistas y a los mercados en general, adoptará las decisiones procedentes sobre las operaciones empresariales y financieras de especial trascendencia para la Sociedad, aprobará la política en materia de autocartera, y aprobará las bases de su propia organización y funcionamiento para el mejor cumplimiento de estas funciones. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo en pleno se reservará competencia para aprobar, entre otras:

- La formulación de las cuentas anuales, la Memoria, el Informe de Gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad, así como las cuentas y el informe de gestión consolidados, y su presentación a la Junta General de Accionistas;
- El plan estratégico o de negocio de la Sociedad, los objetivos de gestión y presupuestos anuales, la política de inversiones y de financiación, la política de responsabilidad social corporativa y la política de dividendos;
- La determinación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, y la supervisión de los sistemas internos de información y control.

La composición actual del Consejo de Administración a fecha del presente Documento Informativo es la siguiente:

- (i) D. Javier Fernández-Ordás Abarca: Presidente del Consejo y Consejero Delegado.
- (ii) Dña. María Cristina Fernández-Ordás Abarca: Consejero (vocal).
- (iii) Dña. María del Carmen Fernández-Ordás Abarca: Consejero (vocal).
- (iv) Ballota Corp., S.L.U., debidamente representada por D. José María Fernández-Daza Alvear: Consejero (vocal).
- (v) D. José Luis Gómez-González: Consejero (vocal).
- (vi) Dña. María José Zueco Peña: Secretaria no Consejera.

2- AREAS OPERATIVAS

La actividad operativa de la Sociedad se fundamenta en la gestión de la cartera de inmuebles, la gestión del contrato de financiación y eventualmente la evaluación de posibles oportunidades de inversión o desinversión.

Gestión de la cartera de Inmuebles:

Los inmuebles se encuentran registrados en el sistema de gestión y administración para su control, gestión y explotación en régimen de arrendamiento.

La gestión de dichos inmuebles es llevada a cabo por las áreas financiera y técnica de la compañía apoyadas por las empresas que subcontrate para dicha gestión y es supervisada por la dirección financiera. Dicha gestión abarca un amplio espectro de tareas, que son las habituales en la explotación de los inmuebles, entre las que cabe destacar la gestión de ingresos por facturación de alquileres, la comercialización, los gastos de explotación operativos (OPEX), el volcado de información contable al sistema, y todos los aspectos directamente relacionados con los inmuebles, incluso aspectos jurídicos y fiscales de los mismos.

Cualquier aspecto relacionado con mejoras o inversiones en los inmuebles que sean capitalizables (CAPEX), son analizados por los departamentos financiero y técnico y aprobados por el CEO.

Gestión del contrato de financiación:

Al encontrarse la compañía apalancada, el departamento financiero realiza una gestión activa de dicho contrato para asegurar el cumplimiento de las obligaciones que están fijadas en el mismo.

Evaluación de oportunidades de inversión o desinversión:

Tras el análisis de un plan de negocio se puede realizar una propuesta de inversión o desinversión para una determinada operación. Se negocia una oferta o exclusiva con el vendedor/comprador, que, en caso de ser positivamente aceptada, se propone al Consejo de Administración como una propuesta para su aprobación. El Consejo decide en base a toda la información anterior la aprobación o no de cada operación.

En este tipo de operaciones se realiza un Due Diligence Financiero, Técnico, Jurídico y de Mercado que permita tener el confort suficiente sobre la información facilitada del inmueble a adquirir/enajenar.

3- AREA JURIDICA

El área jurídica de la Sociedad en los aspectos corporativos, mercantiles, regulatorios y laborales está externalizada y contratada con el despacho donde prestan sus servicios la Secretaria (No Consejera) del Consejo de Administración a través de un contrato de servicios con el despacho de abogados R. Hermosilla Gimeno Abogados S.L.P. Todos los aspectos fiscales de la compañía, se llevan a cabo por el Departamento Fiscal de Deloitte Asesores Tributarios S.L. y José Luis Gómez González.

4- ÁREA FINANCIERA Y DE CONTROLLING

La contabilidad de la Sociedad es llevada a cabo internamente, siendo una parte relevante de la misma en volcado de todos los importes y conceptos que se reciben del equipo de gestión de inmuebles, como parte de la operativa de todos los meses.

Los estados financieros de la Sociedad se presentan en general para su revisión por parte del Consejo de Administración de forma trimestral, aunque en alguna ocasión se prepare algún cierre en un mes no coincidente con el trimestre natural. Las bases de presentación de los estados financieros Individuales de la Sociedad son sobre principios contables generalmente aceptados en España, presentando los estados financieros Consolidados bajo criterios internacionales IFRS.

La financiación con recursos ajenos es responsabilidad del CFO de la Sociedad y debe estar basada en una política general de perfil o estrategia conservadora, con un objetivo en principio, que no supere el 40 % de la valoración RICS de los inmuebles. Por el momento del ciclo en el que nos encontramos las operaciones de financiación hipotecaria suelen llevarse a cabo a plazos de 5 años o más, con un alto porcentaje de repago al final de la vida del préstamo.

Como norma general, la Sociedad valora sus inmuebles una vez al año en el mes de noviembre. La realización de la valoración ha sido encargada a Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

5- ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

La Sociedad posee, entre otras, las siguientes herramientas para garantizar que el entorno de control es adecuado.

La Sociedad ha procedido a aprobar un RIC – REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA - en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

Adicionalmente la compañía dispone de un Reglamento del Consejo y un Reglamento de la Junta de Accionistas.

Capacidades, formación y evaluación del personal:

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado para lo que cuenta con personal con capacidades para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con amplia experiencia en el sector.

Procedimientos implantados en la Sociedad:

A continuación, se relacionan todos los procedimientos o procesos que tiene implantados la Sociedad en diferentes áreas para reforzar los sistemas de control interno.

- Procedimiento para la gestión de las inversiones y desinversiones
- Procedimiento para la elaboración del Plan Financiero
- Procedimiento para la elaboración de las Cuentas Anuales
- Procedimiento para la elaboración de la Valoración de Activos
- Procedimiento para la elaboración del Presupuesto de gastos e ingresos
- Procedimiento para el cierre contable
- Procedimiento para la gestión bancaria y tesorería
- Procedimiento para la gestión de cobros y pagos
- Procedimiento para el reconocimiento de ingresos
- Procedimiento para el registro y control de deuda
- Procedimiento para el registro y control de las contingencias fiscales

- Procedimiento para el control y registro de provisiones y contingencias por litigios
- Procedimiento para la prevención del blanqueo de capitales y financiación terrorismo

Marco de Poderes:

En la actualidad la estructura de Poderes de la Sociedad pivota sobre la figura del CEO, que tiene poderes mancomunados, para un amplio espectro de operaciones, con otro miembro del Consejo de Administración.

Existen poderes mancomunados del director financiero con el CEO con una limitación de 100.000 euros por operación.

6- IDENTIFICACION Y EVALUACION DE RIESGOS

Como cualquier otra entidad, Torimbia SOCIMI, S.A., está expuesta continuamente a una serie de riesgos procedentes de factores tanto internos como externos. Es decir, a factores que pueden incidir negativamente sobre los objetivos y estrategias de la organización.

Para el control de estos riesgos la Sociedad se encarga de evaluar estos posibles riesgos y sus consecuencias para la empresa a través del Consejo de Administración y de la dirección financiera.

Los principales riesgos identificados son:

Concentración geográfica: los inmuebles del Grupo se encuentran ubicados en su totalidad en la Comunidad de Madrid. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de esta comunidad autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración del Grupo, si bien actualmente desde el punto de vista económico se trata del área más dinámica del territorio nacional.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios: el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente.

Riesgo de subida de tipos de interés: Torimbia utiliza financiación concentrada en España y, por lo tanto, tiene créditos concedidos con tipos de interés de mercado.

Grado de liquidez de las inversiones: Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario, por lo que se podría dar la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

7- COMUNICACIONES AL MERCADO

De cara al cumplimiento con las obligaciones como sociedad cotizada en BME Growth de MTF Equity (en adelante “**BME Growth**”), la Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control tanto en la información financiera y sistemas de control interno como en lo relativo a la transmisión de información.

El Consejo de Administración es también responsable de la publicación de Otra Información Relevante e Información Privilegiada de acuerdo con la Circular 3/2020 sobre Información a Suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de MTF Equity.

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sean consistentes y se cumplan con los estándares requeridos por la normativa de BME Growth.

Concretamente, se han establecido los siguientes protocolos internos:

- a) Información relevante publicada en la web de la Compañía.
 - Identificación por parte de la Sociedad (en línea con las explicaciones recibidas del Asesor Registrado, o de un acontecimiento que podrá ser constitutivo de otra información relevante o información privilegiada).
 - Envío de documentación soporte del mencionado acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
 - Redacción de otra información relevante o información privilegiada por parte de la Sociedad bajo la supervisión por parte del Asesor Registrado.
 - Revisión de otra información relevante o información privilegiada consensuado entre la Sociedad y el Asesor Registrado por parte del presidente del Consejo de Administración (firmante de otra información relevante o información privilegiada).
 - Carga de otra información relevante o información privilegiada acordado entre las partes mencionadas anteriormente en la página web de BME Growth, por parte de la Sociedad.
 - Aprobación de otra información relevante o información privilegiada por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
 - Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación de otra información relevante o información privilegiada.
 - Carga de otra información relevante o información privilegiada en la web de la Sociedad por parte de la misma.

Adicionalmente, ante cualquier duda que surgiera a la Sociedad sobre una posible actualización de la web que no hubiera sido objeto de otra información relevante o información privilegiada, la Sociedad consultaría con el Asesor Registrado.

Resaltar que la Sociedad es responsable de colgar la información relevante tanto en la web de BME Growth (para su posterior aprobación por parte del Asesor Registrado) como en su web.

b) Información publicada en las presentaciones:

No es práctica de la Sociedad realizar presentaciones.

En todo caso, dichas presentaciones son realizadas por el equipo financiero de la propia Sociedad, quienes son conocedores de la información pública existentes, así como de la necesidad de evitar asimetría de información.

Llegado el punto, en caso de que hubiera alguna duda, la Sociedad contrastaría con el Asesor Registrado el contenido de la presentación y así valorar la necesidad de publicar otra información relevante o información privilegiada.

c) Declaraciones realizadas por representantes de la Sociedad a los medios de comunicación:

No es práctica de los consejeros de la Sociedad realizar declaraciones a los medios de comunicación.

Los representantes de la Sociedad son conscientes de las implicaciones que ha conllevado la incorporación o negociación en BME Growth de la Sociedad, especialmente velar por que no haya asimetría de información en el mercado. Dichas personas a su vez, son conocedoras de la información pública existente en el mercado sobre la Sociedad.

Llegado el caso, si fueran a realizarse declaraciones a los medios, la Sociedad contempla la posibilidad de que el representante de la Sociedad que fuera a realizarlas hablará internamente con quien procediera (llegado el caso, el Consejo de Administración) para cerciorarse de la información pública existente en el mercado.