



Madrid, a 22 de abril de 2022

En virtud de lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento de (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como la Circular 03/2020 de BME GROWTH, AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad “o “AM LOCALES PROPERTY”) por medio de la presente, publica la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE
CUENTAS AUDITADAS A 31 -12 -2021

- Cuentas anuales del ejercicio 2021, junto con el informe de auditoría emitido por un auditor independiente.
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2021.
- Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

Informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerándolos apropiados por lo que no han sufrido cambios desde su última publicación.

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

Atentamente

D. Herminio García-Baquero Arias
Presidente del Consejo de Administración
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de AM Locales Property Socimi, S.A.

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal como se informa en la nota 7 de la memoria adjunta, la Sociedad cuenta con diferentes locales que se corresponden con construcciones no residenciales mantenidas para su arrendamiento, todas ellas ubicadas en distintas localidades de España, que figuran registrados en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias del balance a 31 de diciembre de 2021 por importe de 75.811.187 euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en la nota 4 de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por 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 su valor en uso.

Los administradores de la Sociedad han obtenido valoraciones de expertos independientes para determinar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares de valoración y tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Los expertos independientes han considerado elementos específicos como método de descuento de flujos de caja, transacciones comparables y otras variables. El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.

En relación con este aspecto, hemos realizado una serie de pruebas de auditoría, mediante la aplicación, entre otros, de los siguientes procedimientos:

- Hemos comprobado la independencia y competencia de los expertos mediante una confirmación por escrito y constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Hemos documentado nuestro entendimiento y nuestra revisión del proceso de estimación efectuado por los administradores y por la dirección en relación con la política de deterioro de las inversiones inmobiliarias.
- Hemos revisado los cálculos realizados por los expertos independientes y hemos evaluado si las principales hipótesis, variables y métodos utilizados son adecuados mediante reuniones con los directivos de la Sociedad.
- Hemos revisado que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

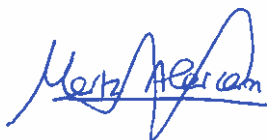
Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la 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.

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal

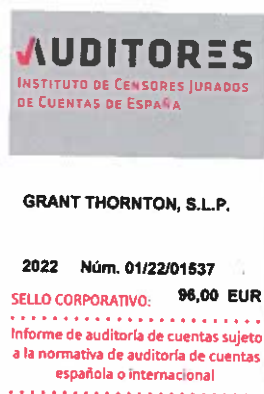
ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

26 de abril de 2022



Cuentas Anuales

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

**Balance al
31 de diciembre de 2021
(expresado en euros)**

ACTIVO	Nota	31/12/2021	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE		76.644.290	77.700.137
Inmovilizado intangible	5	1.269	4.578
Aplicaciones informáticas		1.269	4.578
Inmovilizado material	6	10.578	8.782
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		10.578	8.782
Inversiones inmobiliarias	7	75.811.187	76.826.861
Terrenos		57.322.521	57.321.354
Construcciones		18.488.666	19.505.506
Inversiones financieras a largo plazo	9.a, 11.a	766.537	788.137
Otros activos financieros		766.537	788.137
Activos por impuesto diferido	16	54.720	71.780
ACTIVO CORRIENTE		9.172.324	9.579.089
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11.b	554.068	517.172
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.a	520.856	476.052
Clientes, empresas del grupo y asociadas	9.a	916	34.866
Deudores varios	9.a	22.268	1.770
Activos por impuesto corriente	16	9.474	4.483
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	553	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.a, 11.a	600	500.600
Créditos a empresas		405	500.000
Otros activos financieros		196	600
Inversiones financieras a corto plazo	9.a	-	26.275
Otros activos financieros		-	26.275
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	8.617.656	8.535.042
Tesorería		8.617.656	8.535.042
TOTAL ACTIVO		85.816.614	87.279.226

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

**Balance al
31 de diciembre de 2021
(expresado en euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2021	31/12/2020
PATRIMONIO NETO		31.987.307	30.118.317
Fondos propios	13	34.649.630	34.265.183
Capital		5.028.013	5.028.013
Capital escriturado		5.028.013	5.028.013
Prima de emisión		26.209.831	26.209.831
Reservas		1.692.591	1.523.476
Legal y estatutarias		944.806	775.690
Otras reservas		747.785	747.786
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(208.561)	(187.288)
Resultado del ejercicio	3	1.927.756	1.691.152
Ajustes por cambios de valor	14	(2.662.323)	(4.146.867)
Operaciones de cobertura		(2.662.323)	(4.146.867)
PASIVO NO CORRIENTE		49.698.152	53.099.083
Deudas a largo plazo	9.b, 15.a	49.698.152	53.099.083
Deuda con entidades de crédito		45.866.735	47.838.122
Derivados	14	2.662.323	4.146.867
Otros pasivos financieros		1.169.094	1.114.094
PASIVO CORRIENTE		4.131.156	4.061.827
Deudas a corto plazo	9.b, 15.a	2.665.912	2.517.166
Deuda con entidades de crédito		2.665.912	2.517.166
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.b, 15.a	154.470	154.470
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15.c	1.310.773	1.390.190
Proveedores	9.b	11.630	12.194
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	9.b	119.042	126.831
Acreedores varios	9.b	3.962	12.017
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	1.176.139	1.135.775
Anticipos de clientes	9.b	-	103.374
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		85.816.614	87.279.226

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2021
(expresada en euros)**

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	18.a	6.623.655	6.314.289
Prestaciones de servicios		6.623.655	6.314.289
Aprovisionamientos:		(769.314)	(1.429.295)
Trabajos realizados por otras empresas		(769.314)	(1.429.295)
Otros ingresos de explotación:		195.125	18.982
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	18.b	195.125	18.982
Gastos de personal:		(248.981)	(245.732)
Sueldos, salarios y asimilados		(227.634)	(224.204)
Cargas sociales	18.c	(21.347)	(21.528)
Otros gastos de explotación		(1.103.523)	(1.314.519)
Servicios exteriores		(726.295)	(695.297)
Tributos		(396.319)	(383.364)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	11.c	19.091	(235.857)
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(1.022.908)	(1.048.659)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	74.829
Deterioros y pérdidas	7	-	74.829
Resultados por enajenaciones y otros	7	-	-
Otros resultados		(5.933)	(15.531)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.668.121	2.354.366
Ingresos financieros:		-	918
De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	918
De terceros		-	918
Gastos financieros:	15.a	(1.697.182)	(1.845.554)
Por deudas con terceros		(1.697.182)	(1.845.554)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	11.a	(26.123)	1.198.481
Resultados por enajenaciones y otros		(26.123)	1.198.481
RESULTADO FINANCIERO		(1.723.305)	(646.155)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.944.815	1.708.211
Impuestos sobre beneficios	16	(17.060)	(17.060)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	1.927.756	1.691.152

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre 2021
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	1.927.756	1.691.152
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		1.484.544	(506.909)
Por valoración de activos y pasivos		1.484.544	(506.909)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		3.412.300	1.184.243

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Nota	Capital					Resultado del ejercicio	Dividendos (Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
	Escriturado	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Voluntaria	Acciones propias				
SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	5.028.013	26.209.831	521.113	356.678	-	2.545.771	-	(3.639.958)	31.021.448
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2020	5.028.013	26.209.831	521.113	356.678	-	2.545.771	-	(3.639.958)	31.021.448
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	1.691.152	-	(506.909)	1.184.243
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	(187.288)	-	(1.900.086)	-	(2.087.374)
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(1.900.086)	-	(1.900.086)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	(187.288)	-	-	-	(187.288)
Distribución de resultados 2019	-	-	254.577	391.108	-	(2.545.771)	1.900.086	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	5.028.013	26.209.831	775.690	747.786	(187.288)	1.691.152	-	(4.146.867)	30.118.317
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021	5.028.013	26.209.831	775.690	747.786	(187.288)	1.691.152	-	(4.146.867)	30.118.317
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	1.927.756	-	1.484.544	3.412.300
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	(21.273)	-	(1.522.037)	-	(1.543.310)
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(1.522.037)	-	(1.522.037)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	(21.273)	-	-	-	(21.273)
Distribución del resultado 2020	-	-	169.115	-	-	(1.691.152)	1.522.037	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO, FINAL DEL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	5.028.013	26.209.831	944.805	747.786	(208.561)	1.927.756	-	(2.662.323)	31.987.307

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

**Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021
(expresado en euros)**

	Nota	31/12/2021	31/12/2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		2.984.312	2.824.004
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.944.815	1.708.211
Ajustes del resultado:		2.700.999	3.054.323
Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	1.022.908	1.048.659
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	7 y 11.c	(19.091)	161.028
Ingresos financieros (-)		-	(918)
Gastos financieros (+)		1.697.182	1.845.554
Cambios en el capital corriente:		(97.222)	(93.894)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(17.805)	(201.573)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(79.417)	107.679
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(1.564.280)	(1.844.636)
Pagos de intereses (-)		(1.564.280)	(1.845.554)
Cobros de intereses (+)		-	918
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		542.154	(558.065)
Pagos por inversiones (-):		20.554	(566.132)
Empresas del grupo y asociadas		-	(499.915)
Inmovilizado material	6	(4.554)	(455)
Inversiones inmobiliarias	7	(1.167)	(39.487)
Otros activos financieros		26.275	(26.275)
Cobros por desinversiones (+):		521.600	8.067
Otros activos financieros		521.600	8.067
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(3.443.853)	4.459.583
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(21.273)	(187.288)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(21.273)	(187.288)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(1.900.543)	6.546.957
Emisión:			
Deudas con entidades de crédito (+)		329.324	9.510.646
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	15	-	150.115
Otras deudas (+)		55.000	9.333
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito (-)		(2.284.867)	(3.123.137)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(1.522.037)	(1.900.086)
Dividendos (-)	3	(1.522.037)	(1.900.086)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		82.613	6.725.522
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		8.535.042	1.809.521
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		8.617.656	8.535.042

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31
DE DICIEMBRE DE 2021
(Importes en euros)

1.- Actividad de la empresa.

a) Constitución y domicilio social.

La entidad se constituyó como sociedad anónima el 14 de noviembre de 1990 bajo la denominación social de **Alimentaria Manchega, S.A.** Con fecha 25 de abril de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en Junta General de Accionistas por el cual se transformó la entidad en una sociedad de responsabilidad limitada, cambiando su denominación a **Alimentaria Manchega, S.L.**

Con fecha 27 de julio de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en Junta General de Socios por el cual se modificó la denominación de la entidad, pasando a ser **AM Locales Property, S.L.**

Con fecha 27 de septiembre de 2016, la Junta General de Socios acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio. Posteriormente, con fecha 29 de septiembre de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2016.

Con fecha 11 de julio de 2016, la Sociedad cambió su domicilio social a Paseo de la Castellana, 137 (con vuelta a la calle Sor Ángela de la Cruz 2), 28046 Madrid.

Con fecha 26 de mayo de 2017, se elevó a público el acuerdo adoptado por la Junta General el 22 de mayo anterior, por el cual la Sociedad se transforma en sociedad anónima, cambiando su denominación a **AM Locales Property SOCIMI, S.A.** (en adelante, la Sociedad).

La sociedad cotiza en el BME Growth desde el 25 de julio de 2017.

b) Objeto y actividad.

La Sociedad tiene por objeto social:

1. La compraventa, alquiler y gestión de toda clase de bienes muebles e inmuebles.
2. La prestación de servicios de todo tipo relacionados con la propiedad inmobiliaria, como estudios, proyectos, instalaciones y mantenimiento.
3. La compraventa y explotación de fincas rústicas, agrícolas, forestales y ganaderas.

c) Duración.

La Sociedad se constituye por tiempo indefinido.

d) Régimen de SOCIMI.

AM Locales Property SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social

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

2. Obligación de inversión

- Deben invertir al menos el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI. Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.
- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al arrendamiento de los bienes inmuebles y de los dividendos procedentes de las participaciones.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

4. Obligación de distribución del resultado

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

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

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

5. Obligación de información

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

6. Capital mínimo

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

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

En el ejercicio 2017, la Sociedad solicitó a la autoridad del anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil, y que pasó a denominarse BME Growth, la admisión a cotización de la totalidad de sus acciones en dicho sistema multilateral de negociación. Con fecha 25 de julio de 2017 la sociedad entró a cotizar en el BME Growth.

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

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

Para ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021, se crea un gravamen especial, del 15 por 100, sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. 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.

2.- Bases de presentación de las cuentas anuales.

a) Marco normativo de información financiera aplicable.

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

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 31 de marzo de 2021, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2021 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

b) Imagen fiel.

Las presentes cuentas anuales, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria compuesta por las notas 1 a 23, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007 y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021.

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras de las presentes cuentas anuales están expresadas en euros, que es la moneda funcional de la Sociedad.

c) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del periodo cerrado a 31 de diciembre de 2021, las correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2020, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2020 aprobadas por la Junta General de Accionistas el 30 de junio de 2021.

El Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, ha modificado las NRV^a 9 de instrumentos financieros y la NRV^a 14 de ingresos por ventas y prestación de servicios del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007. Las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera de dicho Real Decreto establecen las normas transitorias de registro y valoración, a aplicar en la fecha de primera aplicación, para los instrumentos financieros y la Disposición Transitoria Quinta, las normas transitorias de registro y valoración a los ingresos por ventas y prestación de servicios. Dichas disposiciones, como excepción al criterio general establecido por la NRV 22^a de cambios de

criterios contables, errores y estimaciones contables permiten no re-exresar las cifras comparativas que se presentan en las presentes cuentas anuales.

Debido al negocio desarrollado y a la actividad que lleva a cabo la Sociedad, no se han detectado impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas de la memoria, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa (véase nota 2.f).

d) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo y del estado de cambios en el patrimonio neto, 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 explicativas.

e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de los principios contables.

En la elaboración de las presentes 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 ellos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (nota 4).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4).
- Las provisiones de ganancias fiscales futuras que hacen probable la aplicación de activos por impuesto diferido (nota 4).
- Impuesto sobre sociedades: la Sociedad ha optado por acogerse al régimen fiscal de las SOCIMIs el cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs (véase Nota 1) y por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que cotizan las acciones de la Sociedad. De acuerdo con lo establecido en dicha Ley, y siempre y cuando las acciones de la Sociedad sean admitidas a cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación atendiendo a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la Ley SOCIMI respectivamente, la renta fiscal deberá tributar al tipo de gravamen general. Los administradores supervisan el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. Los administradores de la Sociedad estiman que dichos requisitos se cumplen al cierre del ejercicio 2021, a la fecha de formulación y que serán cumplidos en su totalidad en el período de doce meses desde el 31 de diciembre de 2021.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Por último, el pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud calificó el brote de Coronavirus COVID-19 con la categoría de pandemia, debido a su rápida propagación a nivel global, afectando a más de 150 países. En el marco de esta pandemia, la Sociedad ha identificado los siguientes riesgos para su negocio:

- Riesgo operacional y de negocio: A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha firmado adendas de contratos de arrendamiento con condonación de deuda con algunos de sus clientes. Las pautas seguidas por la Sociedad son las dictadas por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, publicado el 1 de abril y en el que se recogen los aplazamientos en el cobro de rentas a personas en situación de vulnerabilidad.

- Riesgo de Liquidez: La Sociedad cuenta en la actualidad con 8.576.599 euros de caja disponible. Además, la sociedad cuenta con un fondo de maniobra positivo y no se espera que haya ningún problema para satisfacer sus pasivos a corto plazo.

En virtud de lo anterior, la Sociedad ha alcanzado una serie de acuerdos de diferimiento parcial de la renta devengada, con determinados inquilinos que se vieron impactados significativamente por la situación vivida. Además, algunos acuerdos han supuesto quita en los importes mensuales devengados. Más allá de estas situaciones particulares, la Sociedad no ha experimentado un impacto significativo en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021. Aunque a esta fecha no está negociada toda la cartera y se está trabajando en llegar a acuerdos con todos y cada uno de los arrendatarios.

f) Transición

La aprobación del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, ha modificado el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y con ello, el tratamiento contable de diversos componentes de las cuentas anuales. En cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del mencionado Real Decreto, incluimos la siguiente información en materia de transición:

Instrumentos Financieros

Las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, entran en vigor para todos los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, entre ellas la nueva NRV 9ª de instrumentos financieros. La Disposición Transitoria Segunda de la mencionada norma, establece las reglas en la fecha de primera aplicación de la norma, permitiendo dos modelos de transición esencialmente:

- Retrospectivo completo, que supone la reexpresión de las cifras comparativas conforme a lo establecido por la nueva NRV 22ª “Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables” del Plan General de Contabilidad, con una serie de exenciones prácticas que simplifican la adaptación de las cifras comparativas a la nueva NRV 9ª del Plan General de Contabilidad
- Retrospectivo simplificado, que supone la introducción de un ajuste de adaptación de los saldos iniciales del ejercicio en el que comienza a aplicarse la mencionada norma, sin que sea preciso la reexpresión de las cifras comparativas, beneficiándose de una serie de simplificaciones prácticas que ayudan a aplicar la misma en la fecha de adopción.

La Sociedad ha optado por aplicar el modelo de transición retrospectivo simplificado.

Activos financieros

A continuación, se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los activos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos activos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

	Activos financieros no corrientes			Activos financieros corrientes			01.01.21
	31.12.20	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	31.12.20	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	
<u>Antiguas categorías NRV 9ª PGC:</u>							
Préstamos y partidas a cobrar	788.137	(788.137)	-	1.039.564	(1.039.564)	-	-
<u>Nuevas categorías NRV 9ª PGC:</u>							
Activos financieros a coste amortizado		788.137	-		1.039.564	-	1.039.564
	788.137	-	788.137	1.039.564	-	-	1.039.564

La Sociedad ha clasificado dentro de la categoría de activos financieros a coste amortizado, a todos aquellos activos financieros que devenguen flujos de efectivo en forma de principal e intereses y para los que esta, a fecha de transición, estuviese aplicando un modelo de negocio destinado a gestionar el cobro de dichos flujos de efectivo. Dentro de esta categoría la Sociedad ha clasificado, la totalidad de los activos financieros que anteriormente estaban clasificados en la categoría de Préstamos y Partidas a cobrar y de la de Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.

La Sociedad ha aplicado el modelo de negocio que aplicaba a los activos financieros en la fecha de primera aplicación de la norma, a efectos de clasificar los mismos conforme a las nuevas categorías establecidas por la nueva NRV 9ª del Plan General de Contabilidad.

Pasivos financieros

A continuación, se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los pasivos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos pasivos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

	Pasivos financieros no corrientes			Pasivos financieros corrientes				
	31.12.20	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	01.01.21	31.12.20	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	01.01.21
<u>Antiguas categorías NRV 9ª PGC:</u>								
Débitos y partidas a pagar	48.952.216	(48.952.216)	-	-	2.926.051	(2.926.051)	-	-
<u>Nuevas categorías NRV 9ª PGC:</u>								
Pasivos financieros a coste amortizado	-	48.952.216	-	48.952.216	-	2.926.051	-	2.926.051
	48.952.216	-	-	48.952.216	2.926.051	-	-	2.926.051

Contabilidad de coberturas

La Sociedad, teniendo presente lo dispuesto en la disposición transitoria tercera del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, ha aplicado los siguientes criterios en materia de transición para la contabilidad de coberturas, en la fecha de primera aplicación:

- Para las relaciones de cobertura que cumplieran con los requisitos de la contabilidad de coberturas de acuerdo con la redacción anterior del Plan General de Contabilidad, y que también cumplen los requisitos establecidos por la nueva redacción, después de tener en cuenta cualquier reequilibrio de la relación de cobertura en el momento de la transición, se ha considerado una continuación de la relación de cobertura anterior.

Ingresos por ventas y prestación de servicios

Las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, entran en vigor para todos los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, entre ellas la nueva NRV 14ª de “ingresos por ventas y prestación de servicios”. La Disposición Transitoria Segunda de la mencionada norma establece las reglas en la fecha de primera aplicación de la norma, permitiendo dos modelos de transición esencialmente:

- Retrospectivo completo, que supone la reexpresión de las cifras comparativas conforme a lo establecido por la nueva NRV 22ª “Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables” del Plan General de Contabilidad, con una serie de exenciones prácticas que simplifican la adaptación de las cifras comparativas a la nueva NRV 14ª del Plan General de Contabilidad.
- Retrospectivo simplificado, que supone la introducción de un ajuste de adaptación de los saldos iniciales del ejercicio en el que comienza a aplicarse la mencionada norma, sin que sea preciso la re-expresión de las cifras comparativas, beneficiándose de una serie de simplificaciones prácticas que ayudan a aplicar la misma en la fecha de adopción.
- Solución práctica: a partir de la cual tan sólo los contratos con clientes que se firmen a partir de la fecha de primera adopción, les será de aplicación los criterios establecidos por la nueva NRV 14ª de “ingresos por ventas y prestación de servicios”.

La Sociedad ha optado por aplicar la solución práctica aplicando los nuevos criterios a todos los contratos firmados a partir del 1 de enero de 2021. Debido a la operativa de la Sociedad, los administradores no consideran que se produzca ningún cambio significativo a la hora de contabilizar los contratos con los nuevos criterios.

3.- Distribución del resultado del ejercicio.

El 30 de junio de 2021 la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución del resultado del ejercicio 2020 de 1.691.152 euros, destinando 1.522.037 euros a dividendos y 169.115 euros a reserva legal.

Al 31 de diciembre de 2021, el importe de las reservas no distribuibles es de 944.806 euros, correspondientes al saldo de la reserva legal. La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras tanto, no es distribuible a los accionistas.

Dada su condición de SOCIMI, y tal como recogen sus estatutos, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009. A este respecto, se ha repartido el 90% del resultado del ejercicio 2020 a dividendos y un 10% a reserva legal.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la ley y los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados

directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hiciesen que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de esas pérdidas.

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2021 que el Consejo de Administración presenta a la Junta General de Accionistas para su aprobación, es la siguiente:

<u>Base de reparto</u>	<u>2021</u>
Pérdidas y ganancias (beneficio)	<u>1.927.756</u>
Total	<u>1.927.756</u>
<u>Aplicación</u>	
A reserva legal	60.797
A dividendos	<u>1.866.959</u>
Total	<u>1.927.756</u>

El artículo 6 de la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI, establece las obligaciones de distribución de resultados, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles y en los 6 meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio (nota 1.e).

4.- Normas de registro y valoración.

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las presentes cuentas anuales del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021 son las siguientes:

I. Negocios conjuntos.

La Sociedad explota un inmueble mediante la agrupación con otra empresa en régimen de comunidad de bienes.

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad participa en la siguiente entidad:

<u>Denominación</u>	<u>Porcentaje de participación</u>	<u>Cifra de negocios C.B.</u>
Atocha 24, C.B.....	69,43%	317.256

La mencionada comunidad de bienes comenzó sus actividades en el ejercicio 2016.

Para la integración y contabilización de las operaciones realizadas por la comunidad de bienes en la que la Sociedad participa, se han seguido los siguientes criterios:

- a) Se ha integrado en cada partida del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias la parte proporcional de los saldos de la comunidad de bienes en la cual la Sociedad participa, en función de su porcentaje de participación. En las notas explicativas siguientes se detallan las cifras que corresponden a esa comunidad de bienes cuando son significativas.
- b) No es necesario realizar homogeneizaciones valorativas ni temporales, pues la comunidad de bienes en la cual participa la Sociedad tiene sus mismos criterios valorativos y coincide en el ejercicio económico y la fecha de cierre.

- c) Se han eliminado los resultados no realizados que pudieran existir por transacciones entre la Sociedad y la comunidad de bienes, los saldos activos y pasivos recíprocos y los ingresos y gastos recíprocos, en proporción a la participación que corresponde a la Sociedad.

II. Inmovilizado intangible.

Las aplicaciones informáticas tienen vida útil definida y se valoran a su coste de adquisición. La amortización se realiza distribuyendo el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos, se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

Grupo	<u>Años de vida útil estimada</u>
Aplicaciones informáticas.....	3

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se llevan a gastos en el momento en que se incurre en ellos.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado intangible de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado V (deterioro de valor).

III. Inmovilizado material.

El inmovilizado material se presenta en el balance por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

a) Reconocimiento inicial.

Los activos incluidos en el inmovilizado material se registran inicialmente a su precio de adquisición.

b) Amortizaciones.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual.

La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

Grupo	<u>Años de vida útil estimada</u>
Inmuebles para arrendamientos.....	50-25
Instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipo para procesos informáticos	4
Otro inmovilizado material.....	10

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

c) Costes posteriores.

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan aquellos costes incurridos en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos sustituidos. En este sentido, los costes derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material se registran en resultados a medida que se incurren.

d) Deterioro del valor de los activos.

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado V (deterioro de valor).

IV. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en el suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al coste, incluyendo los costes de transacción.

Los inmuebles que se encuentran en construcción o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, se clasifican como inmovilizado material en curso hasta que están terminados. Sin embargo, las obras de ampliación o mejoras sobre inversiones inmobiliarias, se clasifican como inversiones inmobiliarias.

La Sociedad valora las inversiones inmobiliarias con posterioridad a su reconocimiento inicial siguiendo los criterios establecidos para el inmovilizado material. Los métodos de amortización y las vidas útiles son los reflejados en dicho apartado.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen siguiendo lo expuesto en el apartado de arrendamientos.

V. Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor de uso. La determinación del valor de uso del activo se determina en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

Las diferencias negativas resultantes de la comparación de los valores contables de los activos con sus valores recuperables se reconocen con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor recuperable se debe calcular para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las correspondientes a otros activos o grupos de activos. Dado que este es el caso del inmovilizado material, el importe recuperable se determina para la totalidad el valor del inmueble y elementos integrados en las oficinas donde la Sociedad desarrolla sus actividades.

La Sociedad evalúa, en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro de los activos sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de resultados. No obstante, la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable. No obstante, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de resultados.

VI. Arrendamientos.

La Sociedad tiene cedido el derecho de uso de determinados activos bajo contratos de arrendamiento. Los arrendamientos en los que el contrato transfiere a la Sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros y en caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

- Arrendamientos operativos.

a) Contabilidad del arrendatario

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen por la Sociedad como gasto de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

b) Contabilidad del arrendador

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

VII. Instrumentos financieros.

a) Activos financieros.

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por la Dirección de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI). En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a.1.1) Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son

únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

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

Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado.

Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar

(incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

b) Pasivos financieros.

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, entre los que la Sociedad clasifica a los mismos, son las siguientes:

b.1.1) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

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

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

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

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se

reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

c) Fianzas.

La Sociedad recibe y deposita fianzas derivadas de contratos de arrendamiento. Las fianzas depositadas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. Posteriormente, dado que el efecto de su actualización no es significativo, figuran valoradas por su valor nominal.

d) Derivados financieros y cobertura contable.

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 los tipos de interés.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificarse como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo en la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

Los derivados contratados por la Sociedad cumplen plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificado como cobertura y por ello, las variaciones del valor razonable de este instrumento financiero derivado en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 se ha reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de “ajustes por cambios de valor”.

e) Intereses.

Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo, que es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y sin considerar las pérdidas por riesgo de crédito futuras. El cálculo incluye las comisiones y puntos básicos de interés pagados o recibidos por las partes del contrato, así como los costes de transacción y cualquier otra prima o descuento. En aquellos casos en los que la Sociedad no puede estimar con fiabilidad los flujos de efectivo o la vida esperada de un instrumento financiero, se utilizan los flujos de efectivo contractuales a lo largo del periodo contractual completo. Para instrumentos financieros, en los que la variable con la que se relacionan las comisiones, puntos básicos, costes de transacción, descuentos o primas, se revisa a tipos de mercado antes del vencimiento esperado, el periodo de amortización es el plazo hasta la siguiente revisión de las condiciones.

La reestimación de los flujos con el objeto de considerar las variaciones en los tipos de interés de mercado de activos y pasivos financieros a tipos de interés variables afecta al tipo de interés efectivo. Si la Sociedad modifica las estimaciones de los flujos de efectivo futuros de los activos y pasivos financieros, recalcula el valor contable computando el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados al tipo de interés efectivo original o el tipo de interés efectivo revisado por operaciones de cobertura, reconociendo el ajuste como un gasto o ingreso financiero.

VIII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito.

IX. Ingresos y gastos.

Los principales ingresos de la Sociedad proceden de los diferentes acuerdos de arrendamiento operativo.

Ingresos por arrendamiento

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

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

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los gastos financieros igualmente se reconocen utilizando en método del tipo de interés efectivo. Ingresos por ventas y prestaciones de servicios.

X. Provisiones y contingencias.

Las provisiones son saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos y que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación. Se valoran, en su caso, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar la obligación.

Los pasivos contingentes son obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran o no eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. No se reconocen en las presentes cuentas anuales, sino que se informa los mismos en las notas de la memoria, siempre que no sean considerados como remotos.

XI. Gastos de personal.

La Sociedad reconoce el coste esperado de la participación en ganancias o de los planes de incentivos a trabajadores cuando existe una obligación presente, legal o implícita como consecuencia de sucesos pasados y se puede realizar una estimación fiable del valor de la obligación.

Las indemnizaciones por despido se reconocen en el momento en que existe un plan formal detallado y se ha generado una expectativa válida entre el personal afectado que se va a producir la rescisión de la relación laboral, ya sea por haber comenzado a ejecutar el plan o por haber anunciado sus principales características.

XII. Impuesto sobre beneficios.

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad a pagar o a recuperar por el impuesto sobre beneficios relativa a la base imponible del periodo. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del periodo.

Los pasivos por impuesto diferido son los importes a pagar en el futuro en concepto de impuesto sobre sociedades relacionados con las diferencias temporarias imponibles mientras que los activos por impuesto diferido son los importes a recuperar en concepto de impuesto sobre sociedades debido a la existencia de diferencias temporarias deducibles o deducciones pendientes de aplicación. A estos efectos se entiende por diferencia temporaria la diferencia existente entre el valor contable de los activos y pasivos y su base fiscal.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

La Sociedad revisa en la fecha de cierre del periodo, el valor contable de los activos por impuesto diferido, con el objeto de reducir dicho valor en la medida que no es probable que vayan a existir suficientes bases imponibles positivas futuras para compensarlos.

Los activos por impuesto diferido que no cumplen las condiciones anteriores no son reconocidos en el balance de situación. La Sociedad reconsidera al cierre del ejercicio, si se cumplen las condiciones para reconocer los activos por impuesto diferido que previamente no habían sido reconocidos.

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto sobre beneficios corriente si existe un derecho legal frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las deudas que resulten por su importe neto o bien realizar los activos y liquidar las deudas de forma simultánea.

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto diferido si existe un derecho legal de compensación frente a las autoridades fiscales y dichos activos y pasivos corresponden a la misma autoridad fiscal, y al mismo sujeto pasivo.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha de esperada de realización o liquidación.

En el ejercicio 2001, la Sociedad aumento su capital mediante aportación no dineraria acogiendo dicha operación al Régimen de Neutralidad Fiscal establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Los datos sobre los que obligatoriamente hay que informar en la memoria anual según lo establecido en el art. 93 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, figuran en la memoria del ejercicio 2001.

Hasta el ejercicio 2015, la Sociedad tributaba en Régimen de Tributación del Beneficio Consolidado de los Grupos de Sociedades.

Con fecha 29 de septiembre de 2016, y con efectos 1 de enero de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la opción adoptada por sus socios de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

De acuerdo con 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 establecidos 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 sobre sociedades o 15% sobre el beneficio no distribuido. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades. Así mismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014 del impuesto sobre sociedades.

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

Como novedad en el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectúa desde el ejercicio 2016. La sociedad cumple con sus compromisos a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales respecto a los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, La Sociedad cumple con sus compromisos a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

XIII. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se

registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de adquisición de elementos que se integren en el activo de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2021, no hay gastos ni inversiones de importe significativo por estos conceptos.

XIV. Clasificación de activos y pasivos como corrientes y no corrientes.

La Sociedad presenta el balance clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre, aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

XV. Combinaciones de negocios

La Sociedad realizó durante el ejercicio 2017 una operación de fusión por absorción con su Socio Único. Los elementos constitutivos del negocio adquirido se han valorado por el importe que correspondería a los mismos en las cuentas anuales consolidadas del grupo en la fecha en que se realiza la operación.

La Sociedad aportó una rama de actividad a una sociedad de nueva creación. Los elementos constitutivos del negocio entregado se han valorado al valor contable de los elementos patrimoniales escindidos.

XVI. Transacciones con partes vinculadas

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

XVII. Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5.- Inmovilizado intangible.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Concepto	Inmovilizado intangible	Amortización acumulada	Valor neto
Aplicaciones informáticas	29.682	(28.413)	1.269
Total	<u>29.682</u>	<u>(28.413)</u>	<u>1.269</u>

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2020 fue la siguiente:

Concepto	Inmovilizado intangible	Amortización acumulada	Valor neto
Aplicaciones informáticas	29.682	(25.104)	4.578
Total	<u>29.682</u>	<u>(25.104)</u>	<u>4.578</u>

Durante el ejercicio 2021 se ha dotado una amortización de 3.309 euros (3.357 euros en el ejercicio 2020).

No se han producido altas ni bajas durante los ejercicios 2021 y 2020.

A 31 de diciembre de 2021, varios elementos del inmovilizado intangible, con un valor de coste de 19.926 euros, están totalmente amortizados y todavía están en uso (19.612 euros al cierre del ejercicio 2020).

6.- Inmovilizado material.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Otras Instalaciones	42.017	(42.017)	---
Mobiliario	81.134	(79.512)	1.622
Equipo para procesos de información	69.563	(64.647)	4.916
Otros inmovilizado material.....	7.000	(4.916)	2.084
Anticipos para inmovilizado	1.955	---	1.955
Total	<u>201.669</u>	<u>(191.092)</u>	<u>10.578</u>

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material al 31 de diciembre de 2020 fue la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Otras Instalaciones	42.017	(42.017)	---
Mobiliario	81.134	(79.303)	1.831
Equipo para procesos de información	65.008	(62.798)	2.210
Otros inmovilizado material.....	7.000	(4.215)	2.785
Anticipos para inmovilizado	1.955	---	1.955
Total	<u>197.114</u>	<u>(188.333)</u>	<u>8.782</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2021 en inmovilizado material es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2020	Adiciones	Saldo a 31/12/2021
Instalaciones	42.017	---	42.017
Mobiliario	81.134	---	81.134
Equipo para procesos informáticos	65.008	4.555	69.563
Otro inmovilizado material.....	7.000	---	7.000
Anticipos para inmovilizado material	1.955	---	1.955
Total	<u>197.114</u>	<u>4.555</u>	<u>201.669</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2020 en el inmovilizado material, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2019	Adiciones	Saldo a 31/12/2020
Instalaciones	42.017	---	42.017
Mobiliario	81.134	---	81.134
Equipo para procesos informáticos	65.008	---	65.008
Otro inmovilizado material.....	7.000	---	7.000
Anticipos para inmovilizado material	1.500	455	1.955
Total	<u>196.659</u>	<u>455</u>	<u>197.114</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2021 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2020	Dotación	Saldo a 31/12/2021
Instalaciones	42.017	---	42.017
Mobiliario	79.303	209	79.512
Equipo para procesos informáticos	62.798	1.850	64.648
Otro inmovilizado material	4.215	700	4.915
Total	<u>188.333</u>	<u>2.759</u>	<u>191.092</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2020 en la amortización acumulada, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2019	Dotación	Saldo a 31/12/2020
Instalaciones	41.804	213	42.017
Mobiliario	74.414	4.889	79.303
Equipo para procesos informáticos	61.909	889	62.798
Otro inmovilizado material	3.515	700	4.215
Total	<u>181.642</u>	<u>6.691</u>	<u>188.333</u>

El coste de los elementos del inmovilizado material que están totalmente amortizados y que todavía están en uso a 31 de diciembre 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

Elementos	Saldo a 31/12/21	Saldo a 31/12/20
Instalaciones	42.017	42.017
Mobiliario	79.044	79.044
Equipos para procesos de información	61.041	61.041
Total	<u>182.102</u>	<u>182.102</u>

La Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material.

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con el inmovilizado material.

7.- Inversiones inmobiliarias.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Concepto	Inversión Inmobiliaria	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto
Terrenos.....	57.322.521	---	---	57.322.521
Construcciones.....	39.486.382	(16.443.742)	(4.553.974)	18.488.666
Total	<u>96.808.903</u>	<u>(16.443.742)</u>	<u>(4.553.974)</u>	<u>75.811.187</u>

Los inmuebles incluidos en este epígrafe se corresponden a construcciones no residenciales mantenidas para su arrendamiento, todas ellas ubicadas en distintas localidades de España. El importe de coste del suelo incorporado al valor de estos inmuebles es de 57.322.521 euros a 31 de diciembre de 2021 (57.321.354 a 31 de diciembre de 2020).

Un importe de 4.232.890 euros corresponde al coste de las inversiones inmobiliarias propiedad de Atocha 24, C.B. (ver nota 4.I).

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2020 fue la siguiente:

Concepto	Inversión Inmobiliaria	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto
Terrenos.....	57.321.354	---	---	57.321.354
Construcciones.....	39.486.382	(15.426.902)	(4.553.974)	19.505.506
Total	<u>96.807.736</u>	<u>(15.426.902)</u>	<u>(4.553.974)</u>	<u>76.826.861</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2021 en las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/20	Adiciones	Bajas	Saldo a 31/12/21
Terrenos.....	57.321.354	1.167	---	57.322.521
Construcciones.....	39.486.382	---	---	39.486.382
Total	<u>96.807.736</u>	<u>1.167</u>	<u>---</u>	<u>96.808.903</u>

Las adiciones registradas durante el ejercicio 2021 se corresponden principalmente a acondicionamiento del solar de Galapagar.

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2020 en las inversiones inmobiliarias fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/19	Adiciones	Bajas	Saldo a 31/12/20
Terrenos.....	57.321.354	---	---	57.321.354
Construcciones.....	39.446.895	39.487	---	39.486.382
Total	96.768.249	39.487	---	96.807.736

Las adiciones registradas durante el ejercicio 2020 se corresponden principalmente al acondicionamiento del local para Basic FIT (Madrid).

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2021 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/20	Dotación	Bajas	Saldo a 31/12/21
Construcciones	15.426.902	1.016.840	---	16.443.742
Total	15.426.902	1.016.840	---	16.443.742

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2020 en la amortización acumulada, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/19	Dotación	Bajas	Saldo a 31/12/20
Construcciones	14.388.281	1.038.621	---	15.426.902
Total	14.388.281	1.038.621	---	15.426.902

La Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias.

Con fecha 4 de octubre de 2017, la sociedad procedió a la reestructuración de su financiación bancaria cancelando la deuda hipotecaria que mantenía hasta entonces (ver nota 15). Con el nuevo préstamo se establecen una serie de activos estratégicos, donde en el caso de enajenarse cualquiera de ellos, la Sociedad deberá amortizar anticipadamente dicha deuda.

Deterioro de las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición, el cual fue fijado en base a las valoraciones realizadas por un experto independiente.

Atendiendo a la RICAC de 18 de septiembre de 2013 en relación con la información incluir sobre el deterioro de valor de los activos, a continuación, se facilita la misma.

Con fecha 31 de diciembre de 2021, un experto independiente ha realizado un informe de valoración de los inmuebles de la Sociedad considerando la información y estado de mercado existente a 31 de diciembre de 2021. Según dicho informe, el valor de mercado neto total de la cartera de inmuebles asciende a 189.634.000 euros.

Inmueble	Valor en libros	Método de valoración	Tasa de descuento	Valor de tasación
Inversiones Inmobiliarias	75.811.187	<u>DFC / Comparables (*)</u>	4,74% - 8,79%	189.634.000

* Para todas las tasaciones realizadas se ha utilizado los métodos de valoración comparación y de descuento de flujos con tasas de descuento de caja, que van del 4,74% al 8,79%, excepto para la inversión inmobiliaria Ctra. Herencia S/N para la que se ha utilizado el método residual dinámico a una tasa de descuento del 12%.

Al cierre del ejercicio 2021 dos locales presentan evidencias de deterioro en base a la valoración emitida por el experto independiente. En consecuencia, la Sociedad tiene registrado al 31 de diciembre de 2021 un deterioro acumulado de 4.553.974 euros a cierre del ejercicio 2021 (en el ejercicio 2020 se detectó un deterioro acumulado 4.553.974 euros, habiendo revertido un importe de 74.829 euros).

Con fecha 29 de julio de 2021, la sociedad ha firmado un contrato de cesión de derecho de superficie que afecta a su inmueble situado en la Urbanización de los Llanos (Galapagar). La sociedad ha otorgado al inquilino de dicho inmueble un derecho de superficie para que este último realice una construcción con el plazo máximo de 5 años. El valor del derecho de uso asciende a 4.468.000 euros y la duración del mismo es de 40 años, siendo 7 años de obligado cumplimiento. Al 31 de diciembre de 2021 no se ha registrado ningún impacto en los estados financieros de la Sociedad ya que el contrato no ha entrado en vigor al no cumplirse al cierre del ejercicio las condiciones pactadas para su inicio (véase nota 21).

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con las inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no existen elementos totalmente amortizados en el epígrafe inversiones inmobiliarias.

El detalle de inmuebles propiedad de la Sociedad se detalla en el Anexo 1 de la presente memoria.

8.- Arrendamientos operativos.

Arrendador

La Sociedad tiene arrendados a terceros locales comerciales situados en España. Los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos, sin tener en cuenta los gastos comunes son los siguientes:

	Cobros mínimos	
	31/12/2021	31/12/2020
Hasta un año	2.043.761	3.498.852
Entre uno y cinco años	1.912.772	2.708.132
Más de cinco años	---	---
Total cobros mínimos comprometidos.....	<u>3.956.533</u>	<u>6.206.984</u>

Debemos tener en cuenta que los contratos poseen una fecha de vencimiento, si bien pueden ser rescindidos, lo que podría provocar la variación del importe calculado en el cuadro anterior.

9.- Instrumentos financieros.

a) La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2021, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es como sigue:

Categorías	Clases	31/12/2021		Total
		Inst.financ. a l/p	Inst.financ. a c/p	
		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros	
Coste amortizado		766.537	544.641	1.311.178
Total activos financieros.....		<u>766.537</u>	<u>544.641</u>	<u>1.311.178</u>

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2020, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, fue como sigue:

Categorías	Clases	31/12/2020		Total
		Inst.financ. a l/p	Inst.financ. a c/p	
		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros	
Coste amortizado		788.137	1.039.564	1.827.701
Total activos financieros.....		<u>788.137</u>	<u>1.039.564</u>	<u>1.827.701</u>

b) La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

Categorías	Clases	31/12/2021				Total
		Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
Coste amortizado:		45.866.735	3.831.417	2.665.912	289.104	52.653.168
Total pasivos financieros.....		<u>45.866.735</u>	<u>3.831.417</u>	<u>2.665.912</u>	<u>289.104</u>	<u>52.653.168</u>

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2020 fue como sigue:

Categorías	Clases	31/12/2020				Total
		Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
Coste amortizado:		47.838.122	5.260.961	2.517.166	408.885	56.025.134
Total pasivos financieros.....		<u>47.838.122</u>	<u>5.260.961</u>	<u>2.517.166</u>	<u>408.885</u>	<u>56.025.134</u>

c) Naturaleza y nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

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

La gestión del riesgo está controlada por el departamento financiero de la Sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Este departamento identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad.

1. Riesgo de crédito.

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La Sociedad tiene políticas para asegurar que las prestaciones de servicios se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.

2. Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable.

El riesgo de tipo de interés para la Sociedad surge de:

- Los activos remunerados que posee, fundamentalmente créditos concedidos a empresas remunerados a interés de mercado, principalmente referenciado al Euribor para el mismo plazo.
- Los recursos ajenos recibidos a tipo de interés variable, fundamentalmente las deudas con entidades de crédito y por contratos de arrendamiento financiero.

Ambas circunstancias exponen a la Sociedad a riesgo de los tipos de interés de los flujos de efectivo. La Sociedad dispone de instrumentos de cobertura para gestionar el riesgo de tipo de interés.

3. Riesgo de liquidez.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, que le permita hacer frente a las obligaciones de pago. La clasificación de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento contractuales se muestra en las notas 9.a) y 9 b).

10.- Inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas.

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no mantiene inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas.

11.- Inversiones financieras y deudores comerciales.

a) Inversiones financieras.

El detalle de las inversiones financieras es como sigue:

	31/12/2021		31/12/2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Vinculadas:				
· Cuentas corrientes	---	600	---	500.600
No vinculadas:				
· Otros activos financieros.....	---	---	---	26.275
· Fianzas y depósitos	766.537	---	788.137	---
Total	766.537	600	788.137	526.875

En 2020 se aprueba la concesión de un crédito por parte de la Sociedad a la mercantil Inversiones GB Balboa, S.L.U., por importe de 500.000 euros que ha sido liquidado durante el ejercicio 2021.

El importe correspondiente a fianzas y depósitos se ha entregado a diferentes instituciones y es necesario para el desarrollo de la actividad de arrendamiento de locales comerciales.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha realizado la compra y venta de diversas acciones de empresas cotizadas en el mercado bursátil de las que han obtenido una pérdida de 26.123 euros (beneficio de 1.198.481 euros al cierre del ejercicio 2020. A cierre del ejercicio no mantiene ninguna de estas acciones.

b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es como sigue:

Concepto	31/12/2021	31/12/2020
	Corriente	Corriente
No vinculadas:		
· Clientes	2.478.694	2.452.980
· Deterioro de clientes.....	(1.957.837)	(1.976.928)
· Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 19).....	916	34.866
· Deudores varios	22.268	1.770
· Activos por impuesto corriente.....	9.474	4.483
· Otros créditos con las administraciones públicas (nota 16) ...	553	---
Total	<u>554.068</u>	<u>517.172</u>

c) Deterioro del valor.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 no se han registrado movimientos en las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de activos financieros valorados a coste, coste amortizado o valor razonable. Su detalle fue el siguiente:

	Importe
Saldo al 01/01/2020	1.741.071
· Dotación.....	235.857
Saldo al 31/12/2020	<u>1.976.928</u>
· Reversión.....	(19.091)
Saldo al 31/12/2021	<u>1.957.837</u>

12.- Efectivo y Otros activos líquidos equivalentes.

El saldo corresponde al efectivo disponible en caja y a cuentas corrientes bancarias disponibles de inmediato y remuneradas a tipo de interés de mercado para saldos disponibles.

13.- Fondos propios.

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en su estado de cambios.

a) Capital.

El capital social asciende a 5.028.013 euros, dividido en 5.028.013 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, y su propiedad corresponde tanto a personas físicas como jurídicas.

Con fecha 26 de mayo de 2017, la Sociedad se transformó en sociedad anónima, por lo que sus participaciones sociales se sustituyeron por acciones. La inscripción de este acuerdo en el Registro Mercantil realizó con fecha 12 de junio de 2017.

Las 5.028.013 acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el BME Growth desde el 25 de julio de 2017.

La Sociedad ha optado por un sistema de representación de las acciones mediante anotaciones en cuenta, encomendándole la llevanza del registro contable a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (“Iberclear”).

b) Prima de emisión.

Esta reserva es de libre disponibilidad.

c) Reservas.

1. Reserva legal.

De acuerdo con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, una sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal 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 y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin.

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

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre 2020, la reserva legal aún no se encuentra totalmente dotada.

2. Reservas voluntarias.

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

d) Accionistas.

El detalle de los accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 con una participación superior al 5% es el siguiente:

Identidad aportante	Acciones suscritas	%
D. Herminio García-Baquero Arias	1.639.214	32,66%
Dña. M ^a Luisa García-Baquero Arias	1.639.214	32,66%
Dña. M ^a Elena García-Baquero Arias	1.639.214	32,66%
Total	4.917.642	97,98%

Las 5.028.013 acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el BME Growth.

e) Acciones propias

Las acciones propias en poder de la Sociedad son las siguientes:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2021	9.530	21,80	21,91	208.561

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2020	8.540	21,80	21,94	187.288

La mayor parte de las acciones propias en poder de la Sociedad fueron adquiridas por medio de un contrato de préstamo de valores con el accionista Inversiones GB Balboa, S.L. el día 4 de abril de 2020 por el cual se prestaban 6.886 acciones de la Sociedad con un valor de 21,80 euros cada una, lo que supone un total de 150.115 euros (nota 15). Dicho préstamo devenga unos intereses del 3% y tienen una fecha de vencimiento de 31 de diciembre de 2023.

El detalle de los movimientos relacionados con las acciones propias en los ejercicios 2021 y 2020, es el siguiente:

	Acciones propias
Acciones a 31.12.2019	-
Adquisiciones	12.121
Ventas	(3.581)
Acciones a 31.12.2020	8.540
Adquisiciones	1.790
Ventas	(800)
Acciones a 31.12.2021	9.530

f) Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación durante el año.

Concepto	31.12.21	31.12.20
Beneficio atribuible a accionistas	1.927.756	1.691.152
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación	5.018.483	5.019.473
Ganancias por acción de las actividades continuadas (euros)		
- básicas	0,384	0,337
- diluidas	-	-
Ganancias por acción de las actividades interrumpidas (euros)		
- básicas	-	-
- diluidas	-	-

14.- Ajustes por cambios de valor

La Sociedad tiene reconocido al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el valor razonable de una permuta financiera por tipos de interés contratada por la Sociedad y asociada a la póliza de 29.000.000 euros, cuyo vencimiento se dará en el ejercicio 2027 y de la permuta financiera por tipos de interés asociada a la póliza contratada por importe de 11.500.000 euros, cuyo vencimiento se dará en el ejercicio 2029 (nota 15).

Los movimientos producidos en este epígrafe durante el ejercicio 2021 y durante el anterior ejercicio 2020 han sido los siguientes:

Epígrafe	Derivados a largo plazo	Derivados a corto plazo	Efecto fiscal	Total
Saldo al 01/01/2020	3.639.958	---	---	3.639.958
Altas	1.087.425	---	---	1.087.425
Bajas	(580.516)	---	---	(580.516)
Saldo al 31/12/2020	4.146.867	---	---	4.146.867
Altas	---	---	---	---
Bajas	(1.484.544)	---	---	(1.484.544)
Saldo al 31/12/2021.....	2.662.323	---	---	2.662.323

Ambos derivados se corresponden con Swap de cobertura de tipos de interés.

La Sociedad utiliza la siguiente jerarquía para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros derivados:

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.

Los instrumentos financieros derivados se clasifican en el nivel de jerarquía 2, ya que para el cálculo de su valor se utilizan datos de mercado observables directa o indirectamente.

Estos instrumentos financieros cumplen con los requisitos exigidos en la norma de registro y valoración relativa a coberturas contables ya que se documentan individualmente para su designación como tal y se demuestra eficaz a nivel prospectivo (comprobando que los cambios esperados en los flujos de efectivo de la partida cubierta que sean atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios esperados en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura).

15.- Deudas financieras y acreedores comerciales.

a) Deudas.

El detalle de las deudas es como sigue:

	31/12/2021		31/12/2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Grupo y asociadas:				
· Cuenta corriente	---	154.470	---	154.470
No vinculadas:				
· Deudas con entidades de crédito	45.866.735	2.665.912	47.838.122	2.517.166
· Derivados	2.662.323	---	4.146.867	---
· Fianzas y depósitos recibidos	1.169.094	---	1.114.094	---
Total	49.698.152	2.820.382	53.099.083	2.671.636

La cuenta corriente con empresas del grupo y asociadas tiene su origen en los pagos a cuenta del impuesto sobre sociedades del ejercicio de los ejercicios 2014, 2015 y 2016 satisfechos por la matriz del grupo fiscal al que pertenecía la Sociedad en el momento de liquidarse. No devenga intereses y se espera liquidarla a corto plazo.

Los derivados registrados a 31 de diciembre de 2021 corresponden a los contratos de permuta de interés, relacionados con la financiación contratada por la sociedad en el ejercicio 2017 tras un proceso de reestructuración de la deuda, con un notional de 29.000.000 euros, devengando un tipo de interés al 1,6% y vencimiento final en 2027, y a la póliza de crédito contratada en febrero de 2019 por importe de 11.500.000 euros, devengando un tipo de interés al 1,6% y vencimiento en 2029. A cierre del ejercicio 2021, su valor razonable asciende a 2.662.323 euros a favor de la entidad de crédito (4.146.867 euros al cierre del ejercicio 2020).

Las fianzas recibidas son consecuencia de los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad firmados por la Sociedad (ver nota 7). De ellas, 72.207 euros corresponden a Atocha 24, C.B.

El detalle del saldo de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

Concepto	31/12/2021		31/12/2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios	42.199.898	1.868.143	43.392.577	1.972.391
Pólizas de crédito.....	3.666.837	797.769	4.445.545	544.776
Total	<u>45.866.735</u>	<u>2.665.912</u>	<u>47.838.122</u>	<u>2.517.166</u>

Con fecha 4 de octubre de 2017, la Sociedad procedió a la reestructuración de su financiación bancaria, cancelando el 100% de la deuda hipotecaria y pólizas bancarias. El nuevo préstamo firmado con el Banco Santander tiene un vencimiento de 10 años y asciende a un importe total de 53 millones euros en dos tramos, un primero de 29 millones de euros que se dispone al 100% para amortizar deuda y un segundo de 24 millones de euros a disponer un millón de euros para cancelar el resto de la deuda, quedando una disponibilidad de 23 millones de euros en los próximos 5 años para realizar posibles adquisiciones.

Finalmente, al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 hay dispuesto un total de 9.981.157 euros de la póliza de crédito (9.693.332 euros al cierre del ejercicio 2020).

Por otro lado, al cierre del ejercicio 2021 el importe pendiente por el préstamo de 29 millones de euros asciende a 23.626.739 euros (24.446.723 euros al cierre del ejercicio 2020).

Con fecha 18 de febrero de 2019, la Sociedad firmó un contrato de póliza de crédito con la entidad bancaria Banco Santander por importe de 11.550.000 euros, cuyo vencimiento ha quedado fijado en la fecha 18 de febrero de 2029. El importe pendiente al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 asciende a 10.900.277 euros (10.958.173 euros al cierre del ejercicio 2020).

Con fecha 7 de abril de 2020, la Sociedad firmó un contrato de préstamo ICO con la entidad bancaria Banco Santander por importe de 3.000.000 euros, cuyo vencimiento ha quedado fijado en la fecha 7 de abril de 2025. El importe pendiente al cierre del ejercicio 2021 asciende a 2.512.408 euros (3.000.000 euros al cierre del ejercicio 2020).

Los intereses devengados por los préstamos mencionados ascienden a 828.142 euros (1.126.031 euros al cierre del ejercicio 2020).

Del total de deudas con entidades de crédito, corresponden 1.952.198 euros, (1.895.014 del pasivo no corriente y 57.184 euros del pasivo corriente), a un préstamo hipotecario de Atocha 24, C.B. (1.971.259 al cierre del ejercicio 2020). Los intereses devengados en el ejercicio 2021 ascienden a 24.257 (24.915 euros al cierre del ejercicio 2020).

Además, dentro de los importes registrados en deudas con entidades de crédito se encuentra registrado un importe de 694.868 euros por el efecto del coste amortizado que minora la deuda al 31 de diciembre de 2021 (827.770 euros al 31 de diciembre de 2020).

La financiación de la Sociedad a través de préstamos hipotecarios establece el cumplimiento de determinados covenants y ratios por parte de esta:

- Mantenimiento de un ratio Loan to Value (“LTV”) a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 60%.
- Mantenimiento de un ratio Loan to Value Global (en el que se incluya la totalidad de deuda financiera con entidades de crédito) a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 60%.
- La inversión en suelos de la Sociedad no podrá superar el 5% del valor total de los activos inmobiliarios de la misma.
- Mantenimiento, a partir del momento en que la Sociedad sea titular de activos adicionales al mantenido actualmente por la Sociedad, a lo largo de toda la vida del préstamo de un Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD) no inferior a 1,3.

El incumplimiento de estas obligaciones podría suponer un evento de incumplimiento y puede dar lugar, entre otros, a una amortización anticipada parcial del préstamo.

Al cierre del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021, a juicio de los Administradores de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor. Igualmente, a juicio de los Administradores de la Sociedad, los ratios mencionados anteriormente son cumplidos en el caso que les sean de aplicación al 31 de diciembre de 2021 en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

Respecto al derivado, los intereses devengados al 31 de diciembre de 2021 ascienden a 844.573 euros (694.398 euros al cierre del ejercicio 2020) que se han imputado a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Todas las deudas con entidades de crédito tienen establecidos tipos de interés de mercado, generalmente referenciados al Euribor.

b) Otra información sobre las deudas.

1. Características principales de las deudas.

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas a 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

Tipo	Moneda	Año venc.	Valor nominal	No corriente	Corriente
Préstamo.....	euro	2027	29.000.000	21.773.305	1.337.700
Préstamo CB.....	euro	2027	3.031.382	1.895.014	57.184
Préstamo.....	euro	2027	11.700.000	10.599.977	300.300
Cuenta de crédito.....	euro	2025	3.000.000	1.771.823	740.585
Préstamo.....	euro	2029	11.550.000	9.826.617	(24.594)
Total			58.281.382	45.866.735	2.411.176

Este cuadro incluye un importe de 694.868 euros por el efecto del coste amortizado que minora la deuda al 31 de diciembre de 2021.

Adicionalmente, se encuentran registrados dentro de las deudas con entidades de crédito intereses devengados y no pagados por importe de 254.736 euros.

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas a 31 de diciembre de 2020 eran los siguientes:

Tipo	Moneda	Año venc.	Valor nominal	No corriente	Corriente
Préstamo.....	euro	2027	29.000.000	23.006.723	1.440.000
Préstamo CB.....	euro	2027	3.031.382	1.933.136	57.184
Préstamo.....	euro	2027	11.700.000	9.693.332	---
Cuenta de crédito.....	euro	2025	3.000.000	2.512.408	487.592
Préstamo.....	euro	2029	11.500.000	10.692.523	265.650
Total			58.231.382	47.838.122	2.250.426

El tipo de interés se corresponde con un tipo de interés de mercado.

c) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

	Corriente	
	31/12/2021	31/12/2020
Vinculadas:		
· Proveedores.....	119.042	126.831
No vinculadas:		
· Proveedores.....	11.630	12.194
· Acreedores varios.....	3.962	12.017
· Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 16).....	1.176.139	1.135.775
· Anticipo de clientes.....	---	103.374
Total	1.310.773	1.390.190

d) Clasificación por vencimientos.

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos a 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

Deudas:	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Corriente	No corriente
	· Con entidades de crédito	2.665.912	2.439.116	2.707.125	40.720.494		---	2.665.912
· Deudas empresas grupo	273.512	---	---	---	---	---	273.512	---
· Proveedores	11.630	---	---	---	---	---	11.630	---
· Otros acreedores	3.962	---	---	---	---	---	3.962	---
Total pasivos financieros	2.955.016	2.439.116	2.707.125	40.720.494	---	---	2.955.016	45.866.735

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos a 31 de diciembre de 2020 era como sigue:

	2021	2022	2023	2024	2025	Años		
						posteriores	Corriente	No corriente
Deudas:								
· Con entidades de crédito	2.517.166	2.404.891	2.439.116	2.707.125	40.286.990	---	2.517.166	47.838.122
· Deudas empresas grupo	281.301	---	---	---	---	---	281.301	---
· Proveedores	12.194	---	---	---	---	---	12.194	---
· Otros acreedores	115.391	---	---	---	---	---	115.391	---
Total pasivos financieros	<u>2.926.052</u>	<u>2.404.891</u>	<u>2.439.116</u>	<u>2.707.125</u>	<u>40.286.990</u>	<u>---</u>	<u>2.926.052</u>	<u>47.838.122</u>

16.- Situación fiscal.

a) El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Concepto	Activos	Activos	Pasivos
	No corrientes	Corrientes	Corrientes
Activos por impuesto diferido	54.720	---	---
Activos por impuesto corriente	---	9.474	---
IVA 2021	---	---	86.963
IRPF 2021	---	---	1.087.639
Total Hacienda Pública	54.720	9.474	1.174.603
Organismos de la Seguridad Social acreedores	---	---	1.536
Total Administraciones Públicas	<u>54.720</u>	<u>9.474</u>	<u>1.176.139</u>

16.408 euros del saldo acreedor con las Administraciones Públicas corresponden a Atocha 24, C.B. (16.053 euros en el ejercicio 2020).

El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 31 de diciembre de 2020, fue el siguiente:

Concepto	Activos	Activos	Pasivos
	No corrientes	Corrientes	Corrientes
Activos por impuesto diferido	71.780	---	---
Activos por impuesto corriente	---	4.483	---
IVA 2020	---	---	49.353
IRPF 2020	---	---	1.084.886
Total Hacienda Pública	71.780	4.483	1.134.239
Organismos de la Seguridad Social acreedores	---	---	1.536
Total Administraciones Públicas	<u>71.780</u>	<u>4.483</u>	<u>1.135.775</u>

b) La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del ejercicio 2021 antes de impuestos es como sigue:

	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
Resultado del ejercicio antes de impuestos....	1.944.815	---	1.944.815
Ajuste Régimen SOCIMI	(1.944.815)	---	(1.944.815)
Gastos no deducibles	(56.865)	---	(56.865)
Base imponible previa	---	---	---
Compensación Bases imponibles negativas	---	---	---
Impuesto al 25%	(17.060)	---	(17.060)
Ajuste créditos fiscales	---	---	---
Deducciones en la cuota.....	---	---	---
Gasto por impuesto sobre sociedades	<u>(17.060)</u>	<u>---</u>	<u>(17.060)</u>

La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del ejercicio 2020 antes de impuestos fue como sigue:

	<u>Pérdidas y ganancias</u>	<u>Patrimonio neto</u>	<u>Total</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos....	1.708.211	---	1.708.211
Ajuste Régimen SOCIMI	(1.708.211)	---	(1.708.211)
Gastos no deducibles	(56.865)	---	(56.865)
Base imponible previa	---	---	---
Compensación Bases imponibles negativas	---	---	---
Impuesto al 25%	(17.060)	---	(17.060)
Ajuste créditos fiscales	---	---	---
Deducciones en la cuota.....	---	---	---
Gasto por impuesto sobre sociedades	<u>(17.060)</u>	<u>---</u>	<u>(17.060)</u>

c) El detalle del saldo de activos por impuesto diferido es el siguiente:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Deducción gasto amortización no deducible	51.178	68.238
Bases imponibles negativas	3.542	3.542
TOTAL... ..	<u>54.720</u>	<u>71.780</u>

El saldo de “activos por impuesto diferido” corresponde principalmente a los siguientes conceptos:

- La Sociedad procedió a registrar un crédito fiscal en el ejercicio 2017 por importe de 339.453 euros por la activación de las bases imponibles negativas obtenidas en el ejercicio y sujetas al régimen general. La Sociedad durante el ejercicio 2018 procedió a vender varios locales que se alejan de las “zonas prime” comerciales, así como algunas superficies medianas, además durante el ejercicio 2019 se vendió el local situado en la Calle General Martínez Campos de Madrid. Esto generó una base imponible para el impuesto sobre sociedades que le permitió recuperar parte del crédito fiscal. Los Administradores esperan seguir recuperando créditos fiscales en futuras enajenaciones de inmuebles.
 - Adicionalmente, la Sociedad tiene activos por impuesto diferido por el diferimiento del 25% del gasto de amortización del inmovilizado material e intangible aplicado en el ejercicio actual.
- d) Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido aprobadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En dicha situación se encuentran los siguientes impuestos que afectan a la Sociedad:

Impuesto sobre Sociedades	De 2018 a 2021
IRPF	De 2018 a 2021
IVA	De 2018 a 2021
Otros impuestos	Según plazo legal

La dirección, basándose en lo adecuado de sus declaraciones y en su asesoramiento externo, no considera que puedan existir diferentes interpretaciones sobre la normativa fiscal que derivasen en pasivos fiscales de carácter contingente cuyo resultado afectase significativamente a las presentes cuentas anuales.

- e) Las operaciones societarias mencionadas en las notas 13 y 16 se han acogido al régimen de neutralidad fiscal previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de diciembre, del impuesto sobre sociedades.

17.- Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio.

En cumplimiento de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, se detalla a continuación la siguiente información:

- a) A 31 de diciembre de 2021, las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 ascienden a 63.599 euros, según el siguiente detalle:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Reserva legal	63.599	63.599
TOTAL	<u>63.599</u>	<u>63.599</u>

- b) En cuanto a las 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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, ascienden a 1.756.190 euros (ver nota 13).

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Reserva legal	881.206	712.091
Reservas voluntarias	747.785	747.786
TOTAL	<u>1.628.991</u>	<u>1.459.877</u>

- c) Respecto a los dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen, los dividendos repartidos con cargo a beneficios gravados a un 0% ascienden a 1.522.037 euros (1.900.086 euros en 2020), siendo el importe acumulado 7.119.063 euros, mientras que los dividendos repartidos con cargo a beneficios gravados al tipo general ascienden a 0 euros (0 euros en 2020), siendo el importe acumulado 64.013 euros.
- d) Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley 11/2009 y modificaciones posteriores, la Sociedad tiene invertido al menos el 80% del valor de su activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.
- e) Por último, por ser 2016 el primer ejercicio en que la Sociedad optó por el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 y modificaciones posteriores, las reservas procedentes de ejercicios en los que haya resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 y modificaciones posteriores, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas son aquellas procedentes del ejercicio 2016 en adelante no los hay (ver nota 13).
- f) En cuanto a la 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 se incluye desglose en el Anexo I de las presentes cuentas anuales.

18.- Ingresos y gastos.

a) Importe neto de la cifra de negocios.

La práctica totalidad del importe corresponde a los ingresos derivados del arrendamiento de los inmuebles constitutivos de las inversiones inmobiliarias situadas dentro del territorio español propiedad de la

Sociedad. En el periodo cerrado a 31 de diciembre de 2021, 317.256 euros corresponden a ingresos por arrendamiento de Atocha 24, C.B. (274.604 euros en el ejercicio 2020).

b) Otros ingresos de explotación.

Los ingresos por servicios diversos corresponden principalmente a servicios realizados a una serie de empresas vinculadas.

c) Cargas sociales.

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Seguridad social a cargo de la empresa	15.336	15.610
Otros gastos sociales	6.011	5.918
Total	<u>21.347</u>	<u>21.528</u>

d) Plantilla media.

El número medio de empleados durante el ejercicio 2021 detallado por categorías profesionales y por sexos, ha sido el siguiente:

Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administración de inmuebles.....	---	1	1
Total	1	1	2

El número medio de empleados durante el ejercicio 2020 detallado por categorías profesionales y por sexos, fue el siguiente:

Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administración de inmuebles.....	---	1	1
Total	1	1	2

El consejo de administración está formado por 1 hombre y dos mujeres tanto en el ejercicio 2021 como en el ejercicio 2020.

19.- Operaciones con partes vinculadas.

El detalle de los saldos deudores y acreedores con empresas del grupo y asociadas y partes vinculadas, y las principales características de los mismos, se presentan en las notas 9, 11 y 15 anteriores.

En cuanto a las transacciones efectuadas con dichas partes vinculadas, las correspondientes al ejercicio 2021 han sido las siguientes:

	<u>Sociedades vinculadas</u>	<u>Administradores</u>	<u>Total</u>
Ingresos:			
- Ingresos por arrendamientos	14.882	---	14.882
- Prestación de servicios de gestión:	12.380	---	12.380
	<u>27.262</u>	<u>---</u>	<u>27.262</u>
Gastos:			
- Trabajos realizados por otras empresas	769.314		769.314
- Gastos de personal:			
- Retribuciones:	---	165.634	165.634
	<u>769.314</u>	<u>165.634</u>	<u>934.948</u>

En cuanto a las transacciones efectuadas con dichas partes vinculadas, las correspondientes al ejercicio 2020 fueron las siguientes:

	<u>Sociedades vinculadas</u>	<u>Administradores</u>	<u>Total</u>
Ingresos:			
- Ingresos por arrendamientos	14.704	---	14.704
- Prestación de servicios de gestión:	10.450	---	10.450
	<u>25.155</u>	<u>---</u>	<u>25.155</u>
Gastos:			
- Trabajos realizados por otras empresas	1.302.464		1.302.464
- Gastos de personal:			
- Retribuciones:	---	162.365	162.365
	<u>1.302.464</u>	<u>162.365</u>	<u>1.464.829</u>

Durante el ejercicio 2021 no se han asumido obligaciones por cuenta de los Administradores a título de garantía, igual que en el año anterior. Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales administradores de la Sociedad.

Los servicios prestados a partes vinculadas se negocian de forma similar a como se contratan con terceros. Los préstamos y créditos con partes vinculadas devengan un tipo de interés de mercado.

Los Administradores han percibido remuneraciones en concepto de sueldos y salarios por importe de 165.634 euros durante el ejercicio 2021 y 162.365 euros en el ejercicio 2020.

La Sociedad no ha contraído ninguna obligación en materia de pensiones o seguros de vida a favor de ninguno de los Administradores a 31 de diciembre de 2021.

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

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

La Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, 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, establece que la información a suministrar en cumplimiento del mencionado precepto legal es la siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
	Días	
Período medio de pago a proveedores	21	10
Ratio de operaciones pagadas	22	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	13	1
	Importe (€)	Importe (€)
Total pagos realizados	1.471.426	2.701.345
Total pagos pendientes	134.634	151.632

21.- Hechos posteriores significativos.

El contrato de derecho de superficie firmado el 29 de julio de 2021 que se describe en la nota 7 de inversiones inmobiliarias ha entrado en vigor el 27 de enero de 2022 al cumplirse en dicha fecha las condiciones pactadas para su inicio.

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2021 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido hechos relevantes que indicar.

22.- Información sobre medio ambiente.

La actividad que realiza la Sociedad no provoca contingencias relacionadas con la protección del medioambiente. Por ello, la Sociedad no dispone de sistemas significativos que se hayan incorporado al inmovilizado material a fin de minimizar el impacto medioambiental y proteger y mejorar el medioambiente. Tampoco se han incurrido en gastos significativos con los fines descritos.

23.- Otra información.

- a) La Sociedad, por necesidades de su actividad, deposita avales ante ciertos organismos. Al cierre del ejercicio 2021, los avales concedidos a la Sociedad por parte de diferentes entidades financieras ascienden a 2.539 euros, 2.539 euros en 2020.
- b) Los honorarios satisfechos por la auditoría de las presentes cuentas anuales ascienden a 12.035 euros (11.535 euros en el ejercicio 2020), así como 5.500 euros por otros servicios por la firma auditora (5.000 euros en el ejercicio 2020).
- c) Durante el ejercicio 2021 y durante el ejercicio 2020, los miembros del Consejo de Administración no han efectuado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, modificada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, los miembros del Consejo de Administración y las personas vinculadas a los mismos han comunicado a la Sociedad las situaciones de conflicto de intereses, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad, así como las actividades desarrolladas por cuenta propia o cuenta ajena que entrañan una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

ANEXO 1

El detalle de los inmuebles destinados al arrendamiento por la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Inmueble	Fecha adquisición
Nave industrial C/ Herencia, 13 (Alcázar de San Juan)	22/03/1993
Parking C/ Herencia, 13 (Alcázar de San Juan)	22/03/1993
Local comercial C/ Monforte de Lemos, 33 (Madrid)	20/04/1994
Local comercial "A" C/Claudio Coello, 44 (Madrid)	15/03/1994
Local comercial "C" C/Claudio Coello, 44 (Madrid)	15/03/1994
Local comercial Paseo de la Castellana, 218 (Madrid)	28/10/1994
Nave industrial Avda. Estudiantes, 67 (Valdepeñas)	28/04/1996
Nave industrial Los Llanos (Galapagar)	01/04/1998
Locales comerciales "A" y "B" C/ Príncipe de Vergara, 266 (Madrid) ...	01/10/1997
Local Centro Comercial Rio Norte (Alcobendas)	22/12/1997
Local comercial C/ Jesús de Monasterio, 10 (Santander)	29/06/1998
Locales comerciales C/ Luis Montoto 132-134 (Sevilla)	22/08/1998
Locales Centro Comercial Rio este (Alcorcón)	04/11/1999
Local Centro Comercial Rio Norte (Alcobendas)	27/12/1999
Local comercial C/ Sierpes, 44 (Sevilla)	06/03/2000
Local comercial C/ Bravo Murillo, 194 (Madrid)	23/06/2000
Local Centro Comercial Augusta (Zaragoza)	10/12/2002
Local comercial Plaza Mayor, Cava San Miguel (Madrid)	11/04/2004
Local comercial Plaza Manuel Becerra, 14 (Madrid)	02/06/2004
Local comercial Avenida Gran Capitán 18 (Córdoba)	20/09/2004
Local comercial C/ Fuencarral, 25 (Madrid)	29/07/2004
Local Centro Comercial "Carrefour Los Patios" (Málaga)	27/11/2003
Local comercial Puerta del Sol (Madrid)	21/06/2010
Local comercial C/ Marqués de Urquijo, 1 (Madrid)	24/06/2010
Local comercial C/ Gran Vía, 61 (Madrid)	15/06/2011
Locales comerciales "Izq. A" e "Izq. B" C/ Fuencarral, 119 (Madrid)	18/12/2012
Oficinas "C" y "D" Paseo de la Castellana, 135, 10º (Madrid)	26/11/2015
Residencia La Florida (Alcázar de San Juan)	31/12/2004
69,43% local comercial C/ Atocha, 24 (Madrid)	28/07/2016
Local comercial C/ O'Donell, 4 (Sevilla)	28/09/2017
Inmueble Avenida Grán Capitan (Cordoba)	26/07/2018
Plaza garaje Paseo de la Castellana 75 (Madrid)	21/12/2018
Plaza garaje Paseo de la Castellana 74 (Madrid)	21/12/2018
Inmueble Los Patios en Galapagar (Madrid)	22/01/2019
Plaza garaje Paseo de la Castellana 70 (Madrid)	14/10/2019

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021

EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS DEL EJERCICIO

El importe de la cifra de negocios del ejercicio 2021 ha sido de 6.623.655 euros, lo que ha supuesto un aumento respecto del año precedente de un 4,89%. Este aumento refleja la normalización paulatina que se ha ido observando respecto a la crisis que se creó a raíz del Covid-19, que supuso tener que tomar algunos acuerdos con los arrendatarios de locales, relativos a condonaciones y/o aplazamientos en el año precedente, y que aún tienen efecto actualmente. El hecho de ir recuperando la normalidad en la actividad a lo largo del 2021 ha supuesto la regularización de los ingresos a una situación no afectada por la situación excepcional creada por la pandemia, en concreto, por las medidas excepcionales de cierres de establecimientos abiertos al público que se tomaron al principio de la crisis. De todo ello, el resultado final del ejercicio ha ascendido a unos beneficios de 1.927.756 euros, lo que supone un aumento respecto al ejercicio anterior de un 13,99%.

El resultado de explotación ha aumentado de forma significativa en relación al año anterior, debido no sólo a un aumento de los ingresos de la actividad, sino también a una contención en los gastos generales de la sociedad. A su vez, los gastos fijos de la misma se han mantenido de forma similar al año anterior (como son las amortizaciones o gastos de personal). Tal y como se indicó en el informe del año pasado, la empresa ha demostrado mantener una gran estabilidad, lo que supone que no se prevea problemas para mantener, e incluso incrementar, el resultado por la actividad de la sociedad, y que la misma sea capaz de afrontar otras situaciones adversas, como pudiera ser en este año las consecuencias indirectas que puedan derivarse del conflicto armado en Ucrania.

Por lo que se refiere a los resultados por enajenaciones y deterioros, en este ejercicio 2021, no se han realizado movimientos relativos a la depreciación respecto de los inmuebles existentes en la sociedad, y no hay que destacar ningún resultado relativo a venta de inmuebles, dado que durante el ejercicio no se han realizado operaciones de compraventa del inmovilizado.

El resultado financiero de la entidad, sin embargo, ha disminuido significativamente, ya que, aunque ha bajado el gasto financiero, en un 8,04%, hay que tener en cuenta que este año 2021 no se ha obtenido, como en el anterior, el mismo beneficio por la venta de acciones cotizadas. Por otra parte, se han realizado las gestiones oportunas para ajustar los parámetros de inversión y beneficios para cumplir con la Ley reguladora de las SOCIMI y su régimen fiscal, consistente en no poseer más del 20% de la inversión y el beneficio proveniente de un negocio diferente al inmobiliario.

Los principales riesgos de negocio a los que se enfrenta la entidad vienen determinados por la situación económica general. La situación excepcional que se produjo al inicio del ejercicio 2020, con la situación global creada por la pandemia del COVID-19, y que, a nivel mundial, supuso la existencia de inestabilidad e incertidumbre, a fecha de hoy ha supuesto la identificación de un posible riesgo operacional, por la aplicación de las medidas de diferimiento y, en ciertos casos, condonación de deuda, en los términos establecidos por el RD 11/2020. Sin embargo, estudiado el posible riesgo de liquidez, no se espera que haya problemas, como hasta ahora, para satisfacer los pasivos a corto plazo. Ver Información al respecto más detallada en la memoria.

SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

El patrimonio neto de la entidad suma 31.987.307 euros, conformado por el aumento que proviene de los beneficios generados por la sociedad, pero a su vez una disminución por las operaciones de cobertura recogidas en el mismo. La sociedad se encuentra debidamente capitalizada, al suponer los fondos propios de la entidad el 40,37% de la suma de sus activos.

EVOLUCION PREVISIBLE

La sociedad considera que claramente la situación excepcional del COVID ha tenido su principal repercusión hasta ahora, esperando que en el año 2022 definitivamente su incidencia sea prácticamente nula, al producirse la gripalización de la pandemia, sin perjuicio que el propio 2022, dada la existencia de otras crisis como es el caso sobre la guerra en Ucrania, suponga alguna interferencia en la marcha de la actividad económica general.

OBJETIVOS Y GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la sociedad, en relación con los instrumentos financieros, están expuestas a diversos riesgos: riesgo de mercado (incluyendo, riesgo de interés en el valor razonable y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo de inflación y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. La gestión del riesgo global de la sociedad se centra en el riesgo de crédito y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la sociedad.

Riesgo de crédito

La sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La sociedad tiene políticas para asegurar que las prestaciones de servicios se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.

Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable

El riesgo de tipo de interés para la sociedad surge de:

- Los activos remunerados que posee, fundamentalmente concedidos a empresas remuneradas a interés de mercado, principalmente referenciando al Euribor para el mismo plazo.
- Los recursos ajenos recibidos a tipo de interés variable, fundamentalmente las deudas con entidades de crédito y por contratos de arrendamiento financiero.

Respecto a la relación deuda/ valor activos la entidad presenta un apalancamiento del 29%.

Riesgo de liquidez

La sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, que le permita hacer frente a las obligaciones de pago.

Riesgo de inflación

Es un riesgo real a futuro que afectará a los arrendamientos y consumo, derivado de que los arrendamientos están indexados de manera generalizada a la evolución del IPC, lo que va a minimizar un posible impacto inflacionario en las rentas y facturación de la compañía. Por el contrario, el consumo entendemos si puede verse afectado, perjudicando a los arrendatarios, y conllevar que necesiten contener los arrendamientos futuros.

MEDIO AMBIENTE

La sociedad no emplea activos dedicados a la protección y mejora del medio ambiente, ni se ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio. Igualmente, se estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental.

ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

El contrato de derecho de superficie firmado el 29 de julio de 2021 que se describe en la nota 7 de inversiones inmobiliarias ha entrado en vigor el 27 de enero de 2022 al cumplirse en dicha fecha las condiciones pactadas para su inicio.

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2021 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido hechos relevantes que indicar.

ACCIONES PROPIAS

La sociedad, a cierre del ejercicio, si posee acciones propias, habiendo efectuado transacciones durante el ejercicio con participaciones propias, la mayor parte provenían por la adquisición a Inversiones GB Balboa en base al contrato de préstamo de valores de 4 de abril.

ACTIVIDADES DE INVESTIGACION Y DESARROLLO

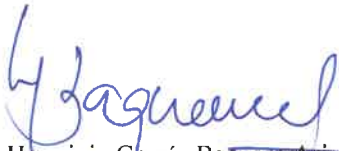
La sociedad no realiza actividades de investigación y desarrollo.

PLAZO DE PAGO A PROVEEDORES

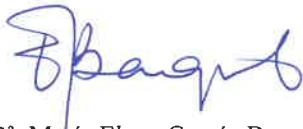
El periodo medio de pago a proveedores se ha situado en 21 días, por lo que no existen problemas derivados del incumplimiento de la normativa al respecto, que establece el límite en 60. No obstante, se mantiene un control estricto a través de los sistemas de información y gestión, de forma que se cumplan los plazos legales.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
2021.**

Las presentes cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y la presente memoria que se incluye en las páginas 1 a 41 anteriores junto con el Informe de Gestión) han sido formuladas por el Consejo de Administración en Madrid, a 31 de marzo de 2022.



Fdo.: D. Herminio García-Baquero Arias



Fdo.: Dª. María Elena García-Baquero Arias



Fdo.: Dª. María Luisa García-Baquero Arias



AM LOCALES

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA
Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

JUNIO DE 2017

Contenido

1.	INTRODUCCIÓN.....	4
2.	ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD.....	7
3.	SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO.....	10
4.	EVALUACIÓN DE RIESGOS.....	11
5.	ACTIVIDADES DE CONTROL.....	16
6.	INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN.....	18
7.	ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN.....	19
Anexo I	21

El presente informe se emite con el objetivo de describir la estructura organizativa y el sistema de control interno de la empresa con el fin de dar cumplimiento a la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante “MAB”) en referencia a las obligaciones de información que establece el Mercado.

1. INTRODUCCIÓN

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A. (en adelante “AM LOCALES” o la “Sociedad”) con N.I.F. número A-79783981, se constituyó el 14 de noviembre de 1990 mediante escritura pública otorgada ante notario de Madrid e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja número M-13045 e inscripción 1ª con domicilio social en la calle Paseo de la Castellana 163, Madrid.

Con fecha 22 de mayo de 2017, la Junta General acordó la transformación de Sociedad de Responsabilidad Limitada a Sociedad Anónima, incluyendo en su denominación la abreviatura “SOCIMI, S.A.” mediante escritura otorgada ante notario e inscrita -pendiente de inscripción- en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 29 de setiembre de 2016 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Madrid, su solicitud de acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”).

Con fecha 22 de mayo de 2017, la Sociedad procedió a cambiar el objeto social para adaptarlo fielmente a la actividad de la empresa, eliminando las actividades accesorias recogidas. La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La Sociedad no ostenta participación alguna en sociedades filiales.

El objeto social de AM LOCALES tal y como se detalla en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales es:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (ii) 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.
- (iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al

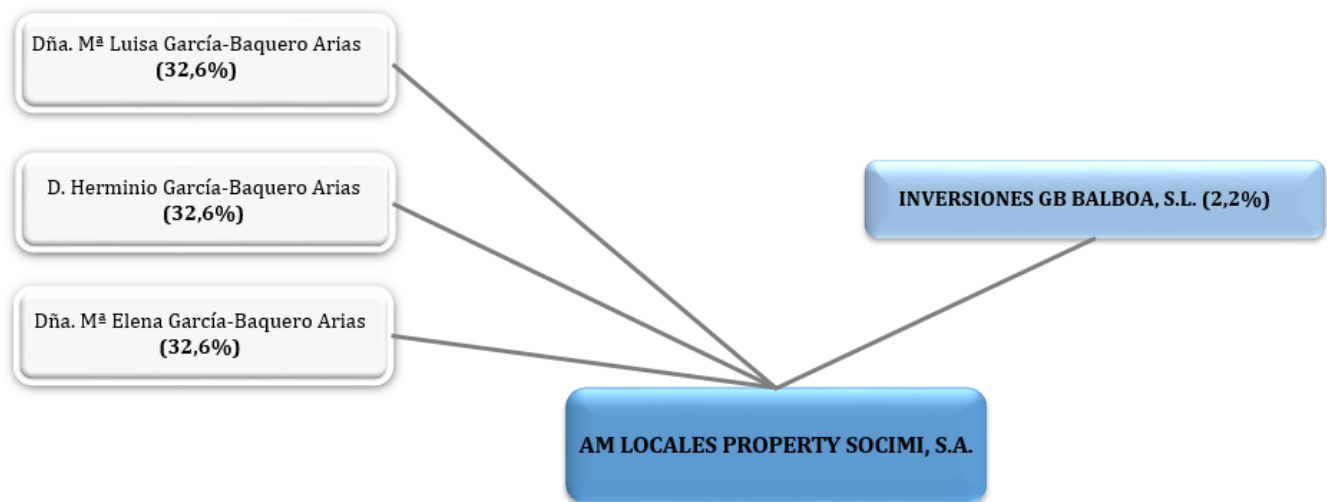
mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

- (iv) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- (v) Otras actividades accesorias a las anteriores, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de SOCIMIs.

La Sociedad es propietaria de una cartera de inmuebles, constituida por cuarenta y dos locales comerciales radicados en España, mayormente en Madrid.

ESTRUCTURA DE GOBIERNO

A fecha de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, la estructura societaria de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A es la siguiente:



El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Además de las atribuciones mencionadas en el párrafo anterior, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, analistas, prensa, etc...) así como el control interno de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por las siguientes personas:

Presidente: D. Herminio García-Baquero Arias.

Vocal: D^a María Elena García-Baquero Arias.

Secretario: D^a María Luisa García-Baquero Arias.

Secretario no Consejero: Marimón Abogados S.L.P.

El Consejo de Administración se reúne con al menos una periodicidad trimestral, si bien toda decisión estratégica (en concreto la adquisición de activos), es consensuada y aprobada por el Presidente en reunión con la Gestora, por lo que el número de reuniones depende del volumen de actividades de la Sociedad.

La Sociedad cuenta con un (1) trabajador, ya que la mayor parte de las actividades de gestión de activos e interna son subcontratadas con terceros proveedores de servicios.

La Sociedad mantiene externalizada la función del puesto de Secretario del Consejo (no consejero) por parte de Marimón Abogados S.L.P. de cara a asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores.

Cabe destacar que, con independencia del personal, la Sociedad tiene suscrito un contrato de

prestación de servicios de consultoría empresarial e inmobiliaria con la sociedad Inversiones GB BALBOA S.L. (en adelante la “Gestora”).

Los servicios de consultoría empresarial e inmobiliaria se detallan en el Anexo I.

Normalmente como práctica de buen gobierno y al objeto de dotar de la mayor transparencia a las acciones llevadas a cabo por la Sociedad, la Gestora será invitada a estar presente en las reuniones del Consejo (al menos las celebradas con carácter semestral recurrente), salvo aquellas a las que por urgencia no haya podido ser convocada.

2. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

La compañía cuenta con procedimientos y actividades de control en todos los procesos clave con el objeto de asegurar el adecuado registro, valoración y presentación de las transacciones, en especial, aquellas que puedan afectar de forma material a los estados financieros y posibles fraudes.

3.1 Establecimiento de estrategia u objetivos:

El Consejo de Administración y la Gestora han establecido las líneas estratégicas de la Sociedad a medio y largo plazo, consistentes en maximizar el ingreso y la rentabilidad de los activos inmobiliarios en cartera, así como la política de adquisiciones.

La estrategia de la Sociedad y objetivo que persigue se centran en la adquisición de activos , fundamentalmente, locales comerciales para su explotación en régimen de arrendamiento en áreas metropolitanas de las principales ciudades españolas en zonas con una amplia demanda y con amplias expectativas de desarrollo.

La Sociedad cuenta con un plan estratégico y de negocios que cubre el corto - medio plazo, el cual es definido por la Gestora y revisado por el Director General de la Sociedad.

3.2 Reglamento Interno de Conducta:

La Sociedad acordó aprobar en reunión del Consejo de Administración de fecha 31/05/2017, un

Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores, dirigido al Consejo de Administración, directivos y todo el personal de la Sociedad, haciéndolo extensivo a la Gestora, así como de los proveedores de servicios externos a los que le pueda aplicar por tener acceso a información privilegiada, que reúne las responsabilidades relativas a su comportamiento frente al mercado de valores, al objeto de evitar cualquier tipo de comportamiento o incumplimiento que pueda repercutir negativamente en el adecuado funcionamiento de la actividad empresarial.

En el Reglamento se describen los principios de gestión precisos para velar por el cumplimiento normativo en la Sociedad, y se define la estructura y funcionamiento del órgano de control para tal finalidad. Además, sistematiza los controles existentes, con el objetivo de prevenir y mitigar el riesgo de cumplimiento en la operativa llevada a cabo por la Sociedad.

La Sociedad ha nombrado como *Compliance Officer* a la Dirección de la Gestora. En tal sentido, será Jaime de Gabriel el responsable del adecuado seguimiento, actualización y puesta en conocimiento de todo el personal afectado por el mismo.

3.3 Canal de Denuncias:

Para un mayor control sobre el cumplimiento del Código y de las normas de la Sociedad, la misma dispone de un Canal Interno de Denuncias mediante el cual el personal puede transmitir, las denuncias de comportamientos dentro de la organización que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la Sociedad.

La Sociedad adquiere el firme compromiso de mantener la confidencialidad de las denuncias realizadas por medio de su Canal y de investigar los hechos que han causado la denuncia. Si llegado el caso algún hecho tuviera que ser revelado, la Sociedad mantendrá la privacidad de la fuente en todo momento.

Los denunciantes deben comprometerse a que todas las denuncias realizadas sean ciertas. Si cualquier hecho denunciado resulta ser falso, el denunciante será sancionado con una falta disciplinaria.

Las denuncias se deberán de presentar ante un correo específicamente creado al efecto denuncias@amlocalesproperty.com. Será la Dirección de la Gestora de la Sociedad, quien asume las funciones de Compliance Officer, quienes velarán por el adecuado seguimiento de la

resolución de las mismas, nombrando a la persona que, en cada caso consideren más oportuna, para su adecuada resolución.

3.4 Capacidades, formación del personal y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes capacidades (las cuales son desarrolladas tanto desde la Gestora como de la Sociedad):

- Formación universitaria y/ o postgrado
- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (valoración, análisis de inversiones, contable y financiera, técnica y de promoción)
- Experiencia en Dirección Financiera
- Experiencia en auditoría y finanzas
- Experiencia en materia contable, del régimen SOCIMI y control interno

De cara a cubrir puestos vacantes, la Sociedad puede recurrir a contratar los servicios de una compañía experta en materia de selección de personal, que realiza la búsqueda y filtra en un primer paso a los candidatos. Posteriormente, los candidatos son entrevistados por el departamento de la Sociedad o la Gestora que vaya a realizar la contratación, para asegurar que la persona cumple con el perfil necesario para cubrir el puesto. Si bien en muchos casos y dada la experiencia en el sector del personal de la Gestora la búsqueda y contratación de los perfiles puede ser realizada internamente sin tener que contar con ningún tipo de empresa de selección de personal.

Toda nueva contratación, en la Sociedad es informada a los miembros del Consejo de Administración los cuales podrán asesorar y opinar en relación a su contratación, si bien es la Gestora la que en última instancia decidirá sobre las necesidades de incorporación de nuevos recursos y de los perfiles que mejor se adapten a las necesidades identificadas.

Asimismo, es importante destacar que la Sociedad tiene como objetivo desarrollar una

evaluación del desempeño del personal, con el fin de recibir un *feedback* sobre su rendimiento y mejorar en caso de que sea necesario.

3. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Tanto la Sociedad como la Gestora conocen su responsabilidad en el desarrollo de los procesos y en el cumplimiento de los controles para asegurar el adecuado registro de la información financiera. De este modo colaboran para contar con un sistema de máxima calidad, fiabilidad y consistencia asegurando su compromiso en mantener planes de mejora continua.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad y la Gestora está constituido por varios componentes, entre los que destacamos los siguientes, los cuales son desarrollados a lo largo del presente documento:

- Entorno de control.
- Evaluación de riesgos
- Actividades de control.
- Información y comunicación.
- Actividades de supervisión y monitorización.

En este sentido, los mecanismos de control instaurados por la Sociedad y la Gestora se han definido teniendo en cuenta:

- La importancia de la legitimidad de la información a partir de la cual se elabora la información financiera;
- La elección de los responsables que sean origen o destino de dicha información;
- La distribución adecuada de las tareas en las diferentes áreas;
- El alcance de dicha distribución, tanto a personal de la Gestora, de la Sociedad como al de las empresas que realizan los servicios subcontratados;
- La adecuada periodicidad en la transmisión de la información; y
- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración y emisión de la información financiera.

De esta forma, se han desarrollado de manera clara los procesos que impactan en la elaboración de la información financiera o en la revisión de las actividades del área de gestión y contable realizados por terceros.

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada.

Se ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

En relación con dicho proceso, se ha considerado como punto de partida los objetivos de la Sociedad, tanto estratégicos, como operativos, financieros y de cumplimiento, y se han analizado aquellos factores internos y externos que pueden tener un impacto negativo en la misma, sus objetivos y su modelo de negocio, teniendo en cuenta cuál es la tolerancia al riesgo asumible.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación a la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial Socimi.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la

Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Adicionalmente, de forma periódica la Gestora lleva a cabo una evaluación de riesgos específicos de la información financiera, es decir, de aquellos factores que pueden derivar en un deterioro de la fiabilidad de dicha información.

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza. Así, se han considerado los siguientes criterios de riesgo:

- Criterios cuantitativos de riesgo.
- Criterios cualitativos.

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Impagos y gestión de la morosidad.
- Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

A continuación, explicamos cada uno de estos aspectos de riesgo y su impacto potencial en los estados financieros de la Sociedad:

a) **Reconocimiento de ingresos**

Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. En este sentido cabe destacar que por la tipología de activos propiedad de la

Sociedad la mayor parte de los contratos son de los denominados de renta normalizada, en el sentido de que la renta nominal es coincidente con la real, no existiendo por lo general incentivos a los arrendamientos que puedan generar la aplicación de criterios contables específicos.

En este sentido cabe destacar que la Gestora es la que identifica las posibles desviaciones que se puedan producir en relación al tratamiento contable de los ingresos por rentas que puedan suponer un tratamiento específico, que en el caso de existir serían comunicados indicando la manera de ser contabilizados de acuerdo a la normativa contable en vigor en cada momento.

b) **Registro y valoración de los activos**

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos propiedad de la Sociedad está involucrada la Gestora de cara identificar cláusulas que conlleven un tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida. Entre estas cabe destacar la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, así como la fijación de las vidas útiles de los elementos adquiridos el cual es analizado minuciosamente junto con el personal técnico.

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad podrá encargar la valoración de los inmuebles de su propiedad, o actualizaciones de valor a un experto externo independiente de reconocido prestigio, cuando lo considere pertinente. Las valoraciones e hipótesis utilizadas por los expertos independientes son posteriormente revisadas por personal de la Sociedad y la Gestora con alta cualificación en el ámbito de la valoración.

c) **Pagos y tratamiento de gastos**

Otro de los aspectos de riesgo de la información financiera es la gestión de inversiones y pagos, así como los pagos que se realizan, siendo importante un correcto flujo de aprobación de los mismos. Asimismo, su contabilización, distinguiendo entre inversión y gasto debe ser adecuadamente monitorizada para evitar errores contables.

De cara a monitorizar este último aspecto, es la Gestora define las política de capitalización y gastos, el cual le es transmitido de cara a asegurar su correcto registro contable, el cual como se

ha explicado anteriormente es monitorizado de manera trimestral con especial énfasis en los cierres de cada semestre de cara a la elaboración de los estados financieros que deben reportarse al MAB y en los cierres anuales para la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad.

En relación al control de pagos, la Sociedad tiene establecido un procedimiento de cara a cubrir los dos siguientes aspectos:

- Aseguramiento de que los pagos realizados están soportados por facturas visadas y que no se producen desviaciones respecto a los presupuestos. En este sentido cabe destacar que existe una adecuada segregación de funciones al objeto de evitar posibles situaciones de fraude.
- La Sociedad tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos en la que existe una adecuada segregación de funciones de tal manera que la persona encargada de introducir los pagos en el sistema no goza de derechos para la aprobación de los mismos.
Igualmente, se tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos: solidaria y/o mancomunada (los cuales están expuestos en poderes específicos en escritura pública) que dependiendo de los importes establece la necesidad de que los mismos sean aprobados de la siguiente manera:

Herminio García-Baquero Arias



Sin límite alguno

María Luisa García-Baquero Arias



Solidariamente para operaciones de hasta 500.000 euros.

María Elena García-Baquero Arias

Mancomunadamente para operaciones superiores a 500.001 euros.

d) **Impagos y gestión de la morosidad**

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el

de morosidad. En este sentido la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos conducentes a su minimización el cual puede ser resumido en las siguientes dos fases:

- Proceso de aceptación. Ante la recepción de cualquier oferta la Gestora realiza un proceso de *Scoring* consistente en evaluar la solvencia del inquilino mediante el examen de la documentación financiera del mismo. En caso de no ser satisfactorio el análisis de la información financiera facilitada, se solicitarán garantías adicionales destinadas a asegurar el riesgo de impago.
- Proceso de gestión de la morosidad. En este sentido la Gestora tiene establecido un sistema de comunicaciones, de tal manera que si el retraso en el cobro de una mensualidad se hace una gestión de telefónica de cara a apercibirle de la falta de pago y entender la razones para el retraso, en el caso de dos meses, se procede al envío de un correo electrónico reclamándole el pago de manera amistosa y en el caso de que el impago llegue a cuatro meses se procede a enviar burofax apercibiéndole del inicio de las acciones judiciales pertinentes para el inicio del proceso de desahucio.

A tal efecto, la Sociedad tiene contratado un despacho de abogados especializado en este tipo de gestiones, que son los encargados de iniciar todas las acciones judiciales y procesales de cara a proceder en menor plazo posible a la ejecución de las garantías o en última instancia el desalojo del inmueble.

Adicionalmente con una periodicidad, al menos, trimestral se hace un seguimiento por parte de la Gestora del estado de la morosidad de cara a adoptar las acciones necesarias.

e) **Fraude**

Por último, debe considerarse el riesgo de fraude en la información financiera, es decir, el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente la situación financiera, del patrimonio y de los flujos de efectivo. En este sentido cabe destacar que además de la auditoría las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad se proceden a formular y a revisar internamente estados financieros intermedios todos los semestres.

5. ACTIVIDADES DE CONTROL

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

A continuación, procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera. Es importante destacar que, a pesar de que la responsabilidad última sobre la fiabilidad del control interno recae en la Sociedad, en función del proceso y actividades a controlar, la Gestora es la encargada de ejecutar las actividades de control.

Actividades de control llevadas a cabo:

5.1 Comité de Inversión y Gestión

La Gestora cuenta con un Comité de Inversión y Gestión formado por:

1. Herminio García Baquero
2. Jaime de Gabriel

Cuando lo consideren pertinente, los miembros se reunirán para analizar las diferentes oportunidades de inversión y evaluar, entre otros, que operaciones son susceptibles de encajar con la estrategia de la Sociedad. Una vez que una oportunidad de inversión concreta se ha identificado por la Gestora se realiza un análisis en detalle, de cara a presentar al Director General la posible inversión y, una vez que la inversión ha sido aprobada en primera instancia por el Director General.

Por otro lado, la base sobre la que se analiza la información de gestión es un documento preparado por el Presidente de Consejo con la colaboración de determinados miembros de la Gestora con una periodicidad mínima trimestral.

Dicho documento deberá contener la siguiente información:

- Estado actual de cada activo (alquilado, disponible, en reacondicionamiento),
- Las fechas de inicio y finalización previstas de las tareas de reacondicionamiento sobre

- los inmuebles (en caso de haberlas),
- Seguimiento del coste real incurrido frente al estimado al objeto de identificar desviaciones, (sólo de forma trimestral),
 - Detalle de Cartera de activos (nº de inmuebles, m², valor de tasación, etc),
 - Detalles societarios del avance de la Sociedad.

5.2 Planificación y Presupuestos / Budgets

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por la Gestora y supervisado y aprobado por el Director General.

A lo largo del año, y con una periodicidad trimestral, la Gestora conjuntamente con la Sociedad realiza un seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos.

5.3 Registro de Ingresos y cuentas a cobrar

La Gestora es la encargada de realizar la gestión de los alquileres de todos los inmuebles.

Principalmente se encarga de gestionar los contratos con los inquilinos y asegurar el cumplimiento de las condiciones acordadas, de controlar el estado de mantenimiento de los edificios, dirigir las negociaciones pertinentes y revisiones de rentas, entre otros.

5.4 Registro y valoración de los activos

En relación al registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas de capitalización de costes están definidas conjuntamente por la Sociedad y la Gestora.

En relación a la valoración de las inversiones inmobiliarias, se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos para activos arrendados o en base al método de comparables en el caso de inmuebles no arrendados.

En este sentido, la Gestora bajo la supervisión de la Sociedad procede a registrar los deterioros en base al valor razonable de los activos obtenidos de los informes de valoración recibidos y

validados de manera individualizada a efectos de los estados financieros consolidados preparados bajo NOFCAC y PGC (tanto semestrales como anuales).

5.5 Proceso de cierre y reporting

La Sociedad tiene subcontratadas las gestiones laborales, fiscales y jurídicas con proveedores externos de reconocido prestigio, tal como Asesoría Ortiz, Carlos Rubio y Asociados y Marimón Abogados, respectivamente.

La contabilidad se gestiona internamente mediante un sistema operativo contable (CONTAPLUS), programa de reconocido prestigio y especializado para empresas inmobiliarias que permite el seguimiento y monitorización individualizada, desde un punto de vista de gestión, contable y financiero de todos los flujos generados por los activos de la Sociedad.

La elaboración de los estados financieros (ya sean intermedios o anuales) es realizada directamente por el personal de la Gestora (cuyos profesionales cuentan con un amplio y dilatado conocimiento en áreas técnico-contable) y por los auditores externos de la Sociedad, al objeto de asegurar los mayores estándares de calidad de los mismos. Los mismos serán supervisados por la Sociedad (por el Director General o su representante).

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros consolidados intermedios preparados bajo Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC) con una periodicidad semestral.

6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

Tal y como se ha venido comentando a lo largo del presente documento, la Sociedad realiza cierres trimestrales, elabora estados financieros intermedios preparados bajo NOFCAC, los cuales son formulados por el Consejo de Administración además de someter (tal como es requerido por la legislación mercantil en vigor) sus cuentas anuales a auditoría anual.

Cabe destacar que la totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad (anuales y semestrales) son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a

disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación (en el caso de las cuentas anuales). Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, la Gestora procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, una breve explicación sobre la evolución de la sociedad.

El marco normativo de información financiera adoptada por la Sociedad en relación a las cuentas anuales consolidadas y los estados financieros intermedios consolidados y las normas de registro y valoración establecidas en el Plan General Contable y demás legislación que le sea aplicable.

7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

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

Como se ha mencionado anteriormente en el apartado de Actividades de Control, la Gestora realiza un reporte mensual y trimestral, el cual sirve como seguimiento de cara conocer la evolución de los principales KPIs de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero que permite tomar decisiones de una manera extremadamente ágil de cara a una gestión eficiente sobre la cartera de activos y posibilidades de inversión.

El Director General de la Sociedad mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales indicadores de la Sociedad de manera mensual y trimestral, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad al objeto de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web y la reportada al mercado. De cara a facilitar esta labor, la totalidad de información financiera formulada por el Consejo de Administración es preparada en español.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y

homogénea gracias al constante contacto entre la Gestora con el Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, lo que 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 sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.

Anexo I

En virtud del contrato del contrato de gestión entre AM LOCALES PROPERTY S.A. e INVERSIONES GB BALBOA S.L., ésta última presta los siguientes servicios:

1. Colaboración con el personal de la Sociedad así como con el Consejo de Administración de la Sociedad para el estudio y fijación de los objetivos de la Sociedad y verificación del cumplimiento de la planificación realizada.
2. Colaboración con el personal de la Sociedad así como con el Consejo de Administración de la Sociedad en la fijación de estrategias a seguir para lograr los objetivos fijados.
3. Reportar al personal de la Sociedad así como al Consejo de Administración de la Sociedad sobre el cumplimiento de objetivos y del presupuesto anual
4. Establecimiento de las vías de comunicación entre IGB y los consejeros de AM Locales, incluyendo la convocatoria del Consejo de Administración y de la junta general de la Sociedad.
5. Adopción de normas para el eficiente desarrollo de las actividades de la Sociedad en cumplimiento de las políticas adoptadas por el Consejo de Administración y/o la Junta General.
6. Realización, en colaboración con el personal de la Sociedad, de la administración societaria, financiera, contable y fiscal, incluyendo, entre otras, las siguientes tareas: gestión y liquidación de gastos e impuestos, dirección financiera, gestión de la tesorería, (gestión de cobros y pagos), endeudamiento (gestión de relaciones con acreedores), llevanza de la contabilidad;
7. Llevanza, en colaboración con el personal de la Sociedad, de los libros contables y documentación oficial exigida por la ley y las autoridades competentes;
8. Coordinación de las relaciones e información a proporcionar a los auditores de la Sociedad;
9. Puesta a disposición de la Sociedad de todo el personal de IGB necesario para la correcta

prestación de todos los servicios objeto del Contrato;

10. Funciones de dirección de recursos humanos, incluyendo, entre otras: coordinación del personal de AM Locales, establecimiento de categorías, profesionales, verificación del cumplimiento de la normativa de seguridad social, etc.
11. Relaciones con el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y relaciones con inversores;
12. Cumplimiento de la normativa de protección de datos en el desarrollo de la actividad de la Sociedad;
13. Coordinar el asesoramiento jurídico y fiscal de la Sociedad;
14. Identificación, análisis, selección, adquisición, arrendamiento y venta de las unidades que componen cartera inmobiliaria de la Sociedad previa aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad y de forma conjunta con el personal de AMLocales;
15. Proponer y ejecutar las operaciones de inversión y des-inversión de acuerdo con la estrategia y operaciones aprobadas por el Consejo de Administración y empleados de la Sociedad;
16. Gestionar y administrar el patrimonio inmobiliario (firmar los contratos de arrendamiento, facturar y cobrar rentas, liquidar los gastos recurrentes, velar por la conservación y mejora de los inmuebles con arreglo al presupuesto aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, terminar los contratos y resolverlos en caso de incumplimiento, promover y seguir los procedimientos de desahucio y reclamación de rentas impagadas);
17. Realizar otras labores relacionadas con la gestión de la Sociedad, entre otros: (i) gestionar los bienes inmuebles adquiridos por la Sociedad y actuar como gestor de la promoción de los mismos en caso de promoción o rehabilitación; (ii) seleccionar en nombre de la Sociedad a los proveedores de servicios que ésta pudiera necesitar; (iii) obtener asesoramiento de asesores de seguros de reconocido prestigio en el sector, para determinar el seguro más apropiado para los bienes de la Sociedad.
18. Realizar la comercialización de los inmuebles directamente o a través de agentes especializados;

19. Informar sobre la situación y evolución prevista del sector inmobiliario en España;
20. Proponer el nivel de endeudamiento de cada operación, negociar la financiación y concertarla conforme a las directrices del Consejo de Administración de la Sociedad, y conjuntamente con el personal de la Sociedad;