

**OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL
SOCIMI S.A.**

INFORME ANUAL 2021

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, “OPTIMUM” o la “Sociedad”), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME Growth, pone a disposición del mercado la siguiente información:

- Informe de auditoría y Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2021
- Informe de estructura organizativa y sistema de control interno

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad www.bmbcap.es

Atentamente,

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.

Ignacio Pigrau

Presidente y Consejero Delegado

Barcelona, 08 de abril de 2022

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Optimum III Value Added Residential Socimi, S.A.:

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción Tal y como se detalla en la nota 6 de la memoria adjunta, a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene registrados, bajo el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", activos por importe de 77.002 miles de euros y representan un 91% del total activo de la Sociedad. A fin de valorar estas inversiones inmobiliarias, la Sociedad realiza tasaciones por expertos independientes bajo los estándares de la NIIF 13 así como aquellas dentro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) que son de aplicación. Por ello, hemos considerado la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Contraste del valor de la totalidad de las inversiones inmobiliarias a fecha 31 de diciembre de 2021 con las valoraciones realizadas por sociedades de tasación independientes.
- ▶ Involucración de nuestros especialistas en valoraciones del sector inmobiliario para validar la razonabilidad de la metodología utilizada en las valoraciones facilitadas.

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, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº **20/22/05824** emitido por el Col·legi de Censors Jurats de Comptes de Catalunya

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)



Francesc Maynou Fernández
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 18690)

7 de abril de 2022

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(expresado en euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio	
		31/12/2021	31/12/2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE		78.130.153	87.606.945
II. Inmovilizado material	5	1.002.741	372.232
3. Inmovilizado en curso y anticipos		1.002.741	372.232
III. Inversiones inmobiliarias	6	77.001.532	87.108.683
1. Terrenos		44.709.750	50.895.717
2. Construcciones		32.291.782	36.212.966
V. Inversiones financieras a largo plazo	7.1	125.880	126.031
5. Otros activos financieros		125.880	126.031
Fianzas constituidas a largo plazo		125.880	126.031
B) ACTIVO CORRIENTE		6.820.703	13.284.483
II. Existencias	7.1	163.975	577.515
6. Anticipos a proveedores		163.975	577.515
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.1	166.933	25.490
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.231	3.601
6. Otros créditos con las Administraciones públicas	10.1	165.701	21.889
V. Inversiones financieras a corto plazo		36.127	194.486
5. Otros activos financieros a corto plazo		36.127	194.486
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		6.453.669	12.486.992
1. Tesorería	8	6.453.669	12.486.992
TOTAL ACTIVO		84.950.857	100.891.428

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(expresado en euros)

PASIVO	Notas	Ejercicio	
		31/12/2021	31/12/2020
A) PATRIMONIO NETO		42.606.307	49.891.303
A-1) Fondos propios		42.606.307	49.891.303
I. Capital		5.403.000	5.403.000
1. Capital escriturado	9.1	5.403.000	5.403.000
II. Prima de emisión		48.533.363	48.627.000
III. Reservas		(297.609)	(1.342.760)
1. Legal y estatutarias	9.2	1.045.151	-
2. Otras reservas	9.3	(1.342.760)	(1.342.760)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	9.4	(275.555)	(291.940)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(12.955.511)	(12.955.511)
VII. Resultado del ejercicio	3	2.198.619	10.451.514
B) PASIVO NO CORRIENTE		38.952.828	48.549.252
I. Provisiones a largo plazo		-	1.767.649
4. Otras provisiones a largo plazo	13	-	1.767.649
II. Deudas a largo plazo	7.2	38.952.828	46.781.603
2. Deudas con entidades de crédito a largo plazo		38.304.783	46.094.228
5. Otros pasivos financieros a largo plazo		648.046	687.375
C) PASIVO CORRIENTE		3.391.721	2.450.873
III. Deudas a corto plazo	7.2	3.294.638	2.378.228
2. Deudas con entidades de crédito a corto plazo		2.759.834	2.062.684
5. Otros pasivos financieros a corto plazo		534.804	315.544
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.2	97.084	72.645
1. Proveedores		91.087	67.556
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	10.1	5.997	5.089
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		84.950.857	100.891.428

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	Notas	Ejercicio	
		31/12/2021	31/12/2020
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	12.1	1.428.532	3.015.649
b) Prestaciones de servicios		1.428.532	3.015.649
5. Otros ingresos de explotación		10.654	22.240
7. Otros gastos de explotación	12.3	(1.584.733)	3.842.067
a) Servicios exteriores		(2.620.812)	(2.267.526)
b) Tributos		(752.939)	(771.273)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		1.789.018	6.880.866
8. Amortización del inmovilizado	6	(751.358)	(853.207)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		4.062.991	5.529.155
13. Otros resultados		(2.125)	(7.247)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11)		3.163.960	11.548.658
12. Ingresos financieros		15	0
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		15	0
b2) En terceros		15	0
13. Gastos financieros	7	(965.356)	(1.097.144)
b) Por deudas con terceros		(965.356)	(1.097.144)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12 + 13 + 14 + 15 + 16)		(965.341)	(1.097.143)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		2.198.619	10.451.514
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3)		2.198.619	10.451.514
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 18)		2.198.619	10.451.514

ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

	Nota	Ejercicio	
		31/12/2021	31/12/2020
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada	3	2.198.619	10.451.514
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio		-	-
Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos		2.198.619	10.451.514

ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

	CAPITAL ESCRITURADO	PRIMA DE EMISION	ACCIONES Y PARTICIPACIONES PROPIAS	RESERVAS	RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2020	5.403.000	48.627.000	(255.196)	(1.342.760)	(10.941.391)	(2.014.120)	39.476.532
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	10.451.514	10.451.514
Operaciones con socios o propietarios							
- Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución del resultado	-	-	-	-	(2.014.120)	2.014.120	-
Otras variaciones del patrimonio neto							
- Otras variaciones	-	-	(36.744)	-	-	-	(36.744)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	5.403.000	48.627.000	(291.940)	(1.342.760)	(12.955.511)	10.451.514	49.891.303
Total de ingresos y gastos reconocidos (Nota 3)	-	-	-	-	-	2.198.619	2.198.619
Operaciones con socios o propietarios							
- Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución del resultado	-	-	-	1.045.151	-	(1.045.151)	-
- Operaciones con socios o propietarios	-	(93.637)	-	-	-	(9.406.363)	(9.500.000)
Otras variaciones del patrimonio neto							
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	16.385	-	-	-	16.385
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2021	5.403.000	48.533.363	(275.555)	(297.609)	(12.955.511)	2.198.619	42.606.307

ESTADO FLUJO DE EFECTIVO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(expresado en euros)

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.198.619	10.451.514
Ajustes del resultado		(4.171.457)	(10.626.139)
Amortización del inmovilizado	6	751.358	853.207
Variación de provisiones		(1.825.165)	(7.047.334)
Ingresos financieros		(15)	-
Gastos financieros	7.2.1	965.356	1.097.144
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(4.062.991)	(5.529.155)
Cambios en el capital corriente		314.723	(392.420)
Existencias		413.540	(353.800)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(83.926)	(6.301)
Acreedores y otras cuentas a pagar		24.439	43.837
Otros pasivos corrientes		-	-
Otros activos y pasivos no corrientes		(39.330)	(76.156)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(965.341)	(1.097.144)
Pagos de intereses		(965.356)	(1.097.144)
Cobros de intereses		15	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.623.456)	(1.664.188)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(1.171.226)	(291.192)
Inmovilizado material	5	(1.171.226)	(157.225)
Inversiones Inmobiliarias	6	-	-
Otros activos financieros		-	(133.967)
Cobros por desinversiones		14.118.009	20.200.000
Inversiones Inmobiliarias	6	13.959.500	20.200.000
Otros activos financieros		158.509	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		12.946.783	19.908.808
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(9.483.615)	(36.744)
Emisión			
Adquisición instrumentos de patrimonio propio		16.385	(36.744)
Devolución			
Dividendos		(9.406.363)	-
Devolución prima de emisión		(93.637)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(7.092.232)	(6.923.287)
Emisión			
Deudas con entidades de crédito	7.2.1	594.635	2.837.166
Devolución y amortización			
Deudas con entidades de crédito		(7.686.867)	(9.760.453)
Otras deudas		219.196	15.264
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(16.356.651)	(6.944.767)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(6.033.324)	11.299.853
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		12.486.992	1.187.139
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		6.453.669	12.486.992

1. Naturaleza y Actividad de la empresa

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad española con CIF número A-66795063 constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Barcelona el 3 de junio de 2016, número 1.198 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 45.456, folio 38, hoja 488386. Con fecha 23 de diciembre de 2016, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, la Sociedad se acoge al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir del 1 de enero de 2017. El día 16 de mayo de 2017 la Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) actualmente denominado BME Growth.

El régimen legal por el que se rige la sociedad es la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Ley 1/2010, de 2 de julio).

Su domicilio social se encuentra en el Paseo de Gracia nº 77, de Barcelona.

Constituye el objeto social de la compañía:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la normativa del impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SA cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de las otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas 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.
- c) La tenencia de participaciones de 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 política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión para estas sociedades.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la sociedad total o parcialmente, de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo; y, asimismo, junto a la actividad económica derivada del objeto social principal, la sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20% de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las Cuentas Anuales, compuestos 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, se han preparado de acuerdo con:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria.
- Ley del Mercado de Valores aprobado en el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre
- Circular del BME Growth de julio de 2020.
- Circulares y disposiciones específicas del BME Growth y la CNMV.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2021 han sido formulados por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobados sin ninguna modificación. Por su parte, las Cuentas Anuales del ejercicio 2020 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de marzo de 2021.

Las cifras incluidas en las Cuentas Anuales están expresadas y redondeadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.2 Imagen fiel

Las Cuentas Anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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

2.3 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 ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio 2020. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Los cambios al Plan General de Contabilidad son de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021 y se centran principalmente en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos e instrumentos financieros. Dichos cambios no han tenido un impacto relevante en las cuentas anuales de la Sociedad.

2.4 Principio de empresa en funcionamiento

En el ejercicio 2021 la Sociedad ha tenido resultado del periodo positivo por importe de 2.198 miles de euros (10.452 miles de euros positivos en el ejercicio 2020). A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 3.429 miles de euros.

Los Administradores de la Sociedad han preparado las Cuentas Anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento al entender que siguen el camino planteado en el plan de negocio inicial el cual contempla la realización de plusvalías por la venta de activos. La continuación de esta estrategia permitirá la obtención de resultados y flujos de efectivo positivos en próximos ejercicios.

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

- Ante la situación actual de incertidumbre derivada del COVID-19, los Administradores de la Sociedad han analizado distintos escenarios futuros, concluyendo que en ninguno de los mismos se prevén impactos significativos en la recuperabilidad del inmovilizado material, las cuentas a cobrar o de cualquier otro activo. La Dirección de la Sociedad estima que a 31 de diciembre de 2021 las provisiones registradas y la posición de tesorería son suficientes para hacer frente a los riesgos identificados.
- El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, o tomando en cuenta su destino final, menos los costes variables de venta aplicables. Se analizan los precios de mercado de los inmuebles en cada localidad, básicamente a través de valoraciones realizadas por expertos terceros independientes que se basan en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables.

2.6 Corrección de errores

En el ejercicio 2021, no se han efectuado ajustes por corrección de errores.

2.7 Cambios de criterios contables

Durante el presente ejercicio no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.8 Presentación de los datos y cifras contables

Las cifras y datos contables están expresados en euros y se presentan en su caso redondeados al múltiplo entero más cercano.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2021, formulada por los Administradores y aprobada por la Junta General de Accionistas fue el siguiente:

Base de reparto	Euros
Pérdidas y ganancias	2.198.619
Aplicación	
Reserva legal	35.449
Dividendo a pagar	2.163.171

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de las Cuentas Anuales son las siguientes:

4.1 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

La amortización de las Construcciones se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 50 años.

4.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe del balance "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de los terrenos y de los edificios que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta la puesta en condiciones de funcionamiento.

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

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. El porcentaje utilizado para las construcciones es del 2%.

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

Los gastos de mantenimiento o reparación de la inversión inmobiliaria que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. Dicha evaluación se efectúa mediante valoraciones externas (Gesvalt) según las directrices marcadas por la NIIF 13 de Medición del Valor Razonable, así como aquellas que dentro del Red Book de RICS® (Royal Institution of Chartered Surveyors) le son de aplicación. La asignación del citado deterioro, así como su reversión, se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad vigente. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado.

El valor recuperable se determina a través de tasaciones efectuadas por terceros independientes.

4.3 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

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

4.4 Activos financieros

La Sociedad reconoce un instrumento financiero en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel. Los instrumentos financieros se reconocen en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel.

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a coste amortizado

Activos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

- Las características 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. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del 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.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

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

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

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.

Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado

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

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

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

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

4.5 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

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

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

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen 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 por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

Las aportaciones recibidas 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 deba atribuirse a los partícipes no gestores.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen 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 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.

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger 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.

4.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.7 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios. Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

Con fecha 23 de diciembre de 2016, y con efectos a partir del 1 de enero de 2017, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

La Sociedad 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 tiene la consideración de cuota del Impuesto de Sociedades.

4.8 Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente durante el periodo de duración del contrato.

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

Para el registro contable de ingresos, la sociedad sigue un proceso que consta de las siguientes etapas sucesivas:

- a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la sociedad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
- d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
- e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando la sociedad cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

4.8.1 Reconocimiento

La Sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

Para cada obligación a cumplir que se identifique, la sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la sociedad disponga de información fiable para realizar la mediación del grado de avance.

Los ingresos de la Sociedad proceden de las rentas de arrendamiento contratadas con los inquilinos de las unidades de los inmuebles. Se considera que la transferencia de control y por tanto el reconocimiento del ingreso se produce al principio de cada periodo en el que se haya fraccionado la facturación de dicho arrendamiento, por lo general mensualmente.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha.

4.8.2 Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo

La Sociedad transfiere el control de un activo a lo largo del tiempo cuando se cumple uno de los siguientes criterios:

- a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la sociedad a medida que la entidad la desarrolla.
- b) La sociedad produce o mejora un activo que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad.
- c) La sociedad elabora un activo específico para el cliente sin uso alternativo y la sociedad tiene un derecho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha.

4.8.3 Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo, la sociedad considera los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo.
- b) La sociedad transfiere la posesión física del activo.
- c) El cliente recibe el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.
- d) La sociedad tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo.

4.8.4 Valoración

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

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato.

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

4.9 Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance como provisiones cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

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

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

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

4.10 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 compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad. No hay gastos ni inversiones de importes significativos por estos conceptos.

4.11 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. Se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

4.12 Acciones Propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto como menos fondos propios cuando se adquieren. El valor de la autocartera se calcula empleando el método FIFO registrando las compras de nuevas acciones por el precio de adquisición y las ventas corresponden a los títulos que llevasen más tiempo en la autocartera

5 INMOVILIZADO MATERIAL

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en el ejercicio 2021 y comparativamente del ejercicio 2020:

31/12/2021 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Trasposos	Salidas	Saldo final
Coste					-
Inmovilizado en curso y anticipos	372.232	1.084.831	-	(454.322)	1.002.741
	372.232	1.084.831	-	(454.322)	1.002.741
Amortización					
Inmovilizado en curso	-	-	-	-	-
Valor neto contable	372.232	1.084.831	-	(454.322)	1.002.741

31/12/2020 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Trasposos	Salidas	Saldo final
Coste					-
Inmovilizado en curso y anticipos	222.675	157.225	14.375	(22.044)	372.232
	222.675	157.225	14.375	(22.044)	372.232
Amortización					
Inmovilizado en curso	-	-	-	-	-
Valor neto contable	222.675	157.225	14.375	(22.044)	372.232

Las entradas se refieren a las obras realizadas en varios inmuebles que a fecha de cierre no se habían finalizado. Las salidas corresponden a las obras asignadas a los activos vendidos durante el ejercicio. No hay elementos amortizables en este epígrafe.

6 INVERSIONES INMOBILIARIAS

6.1 Variaciones inversiones inmobiliarias

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en el ejercicio 2021 y comparativamente en el ejercicio 2020:

31/12/2021 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Trasposos	Salidas	Saldo final
Coste					
Anticipos inmovilizado	-	-	-	-	-
Terrenos	50.895.717	-	-	(6.185.967)	44.709.750
Construcciones	38.575.416	86.395	-	(3.534.424)	35.127.387
Subtotal	89.471.133	86.395	-	(9.720.391)	79.837.137
Amortización	(2.362.450)	(751.358)	-	278.203	(2.835.605)
Valor neto contable	87.108.683	(664.963)	-	(9.442.188)	77.001.532

31/12/2020 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Trasposos	Salidas	Saldo final
Coste					
Anticipos inmovilizado	-	-	-	-	-
Terrenos	61.084.867	-	-	(10.189.150)	50.895.717
Construcciones	43.411.880	-	(14.375)	(4.822.089)	38.575.416
Subtotal	104.496.748	-	(14.375)	(15.011.239)	89.471.133
Amortización	(1.860.666)	(853.207)	-	351.422	(2.362.450)
Valor neto contable	102.636.082	(853.207)	(14.375)	(14.659.817)	87.108.683

El valor estimado de mercado de los inmuebles en propiedad a 31 de diciembre de 2021 es de 113.136 miles euros (125.766 miles de euros a 31 de diciembre de 2020), los cuales están hipotecados por un valor de 41.031 miles de euros a cierre de ejercicio 2021 (48.121 miles de euros a cierre del ejercicio 2020), ver Nota 7.2.1.

Durante el ejercicio 2021 se han vendido (salidas) unidades de diversos edificios por un valor conjunto de 13,9 millones de euros. En el ejercicio de 2020 las desinversiones por este concepto fueron de 20,2 millones de euros correspondientes a la totalidad del inmueble localizado en la calle Edgar Neville 7 (Madrid).

6.2 Uso de las inversiones inmobiliarias

El 100% de las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados a su explotación en régimen de alquiler, cumpliendo con el objeto social definido en el artículo 2 de la ley 11/2009 de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

6.3 Localización y fecha adquisición

Los inmuebles, destinados todos ellos al arrendamiento, se encuentran localizados en las ciudades de Madrid y Barcelona y están adquiridos en su totalidad tal como se indica en el cuadro siguiente:

Inmueble	Localidad	Fecha adquisición
Diagonal 343	Barcelona	11/01/2017
Bruc 85	Barcelona	27/01/2017
Aragon 309	Barcelona	27/01/2017
Carmel 68	Barcelona	24/02/2017
Agudells 36	Barcelona	24/02/2017
Calaf 46	Barcelona	29/06/2017
26 de Gener de 1641 24	Barcelona	25/10/2017
José Abascal 59	Madrid	24/11/2017
Plaza Europa 13-15	Barcelona	29/11/2017
Plaza Europa 25-27	Barcelona	29/11/2017
Magallanes 57	Rubí	21/12/2017
Concepción Arenal 89	Terrassa	24/01/2018
Carrera 5	Pozuelo de Alarcón	27/04/2018

6.4 Cobertura de seguros

La Sociedad tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias, así como posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad. Los Administradores de la Sociedad entienden que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que está sometida.

6.5 Obras de rehabilitación y mejora

Están previstas obras de mejoras en los edificios situados en las calles Diagonal 343, Bruc 85, Aragón 309 y Calaf 46 en Barcelona, si bien no tienen concretados ni la duración ni el importe total.

6.6 Ingresos asociados y gastos asociados

En el ejercicio 2021 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 1.428.532 euros (3.015.649 euros en el ejercicio completo de 2020). Los resultados correspondientes a la venta de inmovilizado fueron de 4.062.991 euros (5.529.155 euros en 2020).

Los gastos asociados correspondientes a las inversiones inmobiliarias (mantenimiento, servicios de los edificios, seguros, amortizaciones) durante el ejercicio 2021 ascendieron a 2.776.077 euros (2.608.484 euros en el ejercicio completo de 2020).

6.7 Arrendamientos

A fecha 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene contratos en vigor con sus arrendatarios con unas rentas comprometidas para los ejercicios siguientes. Sin perjuicio que en los años siguientes los importes de los arrendamientos puedan sufrir variaciones debido a modificaciones o cláusulas contractuales, aplicación de subidas de IPC, cancelaciones anticipadas, etc. los ingresos contratados a 31 de diciembre de 2021 y comparativamente del ejercicio completo 2020 clasificados por vencimiento se detallan en el cuadro siguiente:

Ingresos por arrendamiento contratados a cierre ejercicio (€)	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Vencimiento a un año	970.624	1.102.856
Vencimiento entre 1 y 5 años	<u>3.295.849</u>	<u>4.126.556</u>
TOTAL	4.266.474	5.229.412

7 ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO Y CORTO PLAZO

7.1 Activos Financieros a coste amortizado

A 31 de diciembre de 2021, así como del ejercicio completo de 2020 a efectos comparativos, su clasificación por categorías, clases y vencimientos se detalla a continuación:

Inversiones financieras a corto y largo plazo

Concepto	31/12/2021		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0	1.231	1.231
Anticipos a proveedores	0	163.975	163.975
Fianzas constituidas	125.880	36.127	162.008
Depósitos constituidos	0	0	0
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 10.1)	0	165.701	165.701
Total	125.880	367.034	492.915

Inversiones financieras a corto y largo plazo

Concepto	31/12/2020		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0	3.601	3.601
Anticipos a proveedores	0	577.515	577.515
Fianzas constituidas	126.031	194.486	320.517
Depósitos constituidos	0	0	0
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 10.1)	0	21.889	21.889
Total	126.031	797.490	923.521

La partida de fianzas constituidas a largo plazo corresponden al depósito en los organismos públicos oficiales de las fianzas recibidas por los inquilinos de los edificios.

A corto plazo los importes de clientes por ventas y prestaciones de servicios reflejan el saldo pendiente de cobro de los inquilinos a fecha de cierre del periodo analizado.

Los créditos con las Administraciones Públicas corresponden al importe pendiente de devolución o compensación del Impuesto de Valor Añadido.

La partida de fianzas puede considerarse y estimarse con un periodo superior al año. La clasificación por vencimientos se resume en el siguiente cuadro:

Situación fianzas a 31/12/2021

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Fianzas constituidas	36.127	1.592	1.460	3.100	3.225	116.503	162.008
Depósitos constituidos	0	0	0	0	0	0	0
Total fianzas y depósitos constituidos	36.127	1.592	1.460	3.100	3.225	116.503	162.008

Y a efectos comparativos en 2020:

Situación fianzas a 31/12/2020

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Fianzas constituidas	125.381	3.401	2.280	6.840	3.780	109.730	251.412
Depósitos constituidos	69.105	0	0	0	0	0	69.105
Total fianzas y depósitos constituidos	194.486	3.401	2.280	6.840	3.780	109.730	320.517

7.2 Pasivos Financieros a coste amortizado

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 a efectos comparativos, su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Pasivos financieros a corto y largo plazo

Concepto	31/12/2021		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	97.084	97.084
Proveedores	0	91.087	91.087
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 10.1)	0	5.997	5.997
Deudas a corto y largo plazo	38.952.828	3.294.638	42.247.466
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 7.2.1)	38.304.783	2.759.834	41.064.617
Otros pasivos financieros	648.046	534.804	1.182.849
Total	38.952.828	3.391.721	42.344.549

Pasivos financieros a corto y largo plazo			
Concepto	31/12/2020		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	72.645	72.645
Proveedores	0	67.556	67.556
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 10.1)	0	5.089	5.089
Deudas a corto y largo plazo	46.781.603	2.378.228	49.159.831
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 7.2.1)	46.094.228	2.062.684	48.156.912
Otros pasivos financieros	687.375	315.544	1.002.919
Total	46.781.603	2.450.873	49.232.477

Las deudas con las Administraciones Públicas reflejan el saldo por las retenciones practicadas a profesionales del último trimestre del periodo analizado, así como por el importe del impuesto de valor añadido. Las deudas con entidades de crédito son las hipotecas constituidas para financiar los inmuebles en cartera.

El importe registrado en otros pasivos financieros a largo plazo se detalla en el siguiente cuadro.

Otros pasivos financieros	31/12/2021	31/12/2020
Fianzas recibidas a largo plazo	112.826	128.110
Depósitos recibidos a largo plazo	235.220	259.265
Préstamos recibidos por socios y accionistas	300.000	300.000
Total	648.046	687.375

Las fianzas y depósitos recibidos a largo plazo corresponden a los importes recibidos de los inquilinos como garantía de los contratos de arrendamiento. Las fianzas cubren los requisitos de la normativa vigente. Los depósitos son garantías adicionales establecidas por la empresa.

Los préstamos recibidos por socios y accionistas son el equivalente a las acciones cedidas por los accionistas a la Sociedad y puestas a disposición de cotización del mercado tal como requiere el organismo de regulación del mercado en el que cotiza (BME Growth).

El importe registrado en otros pasivos financieros a corto plazo se corresponde principalmente con contratos de arras de futuras ventas de inmuebles que tiene la Sociedad en propiedad. A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene registrado un importe por este concepto de 488 miles de euros (0 euros a 31 de diciembre de 2020).

7.2.1 Deudas con entidades de crédito

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene formalizados préstamos hipotecarios por valor de 41.031.520 € (48.120.995 € a 31 de diciembre de 2020) tal como se indica en el siguiente cuadro:

	31/12/2021	31/12/2020
Préstamos hipotecarios	41.031.520	48.120.995
Vencimiento < 1 año	2.726.738	2.026.766
Vencimiento > 1 año	38.304.783	46.094.228
Periodificación intereses	33.096	35.918
Total deudas entidades de crédito	41.064.617	48.156.912

Durante el ejercicio 2021 se ha dispuesto 0,6 millones de euros en nuevas financiaciones.

La periodificación de intereses corresponde a los intereses devengados pero no liquidados a fecha de cierre de periodo.

El detalle por entidad se indica en el siguiente cuadro:

(Miles de euros)	Importe pendiente de pago		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados		
	31/12/2021	31/12/2020			31/12/2021	31/12/2020	
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias							
<u>Entidad</u>	<u>Inmueble</u>						
BANCO SANTANDER, S.A.	Diagonal 343	7.137.264	7.689.691	28/02/2024	EUR12 + 200 pb	153.015	173.672
BANKINTER S.A.	Bruc 85	2.861.310	2.999.208	28/06/2029	EUR12 + 190 pb	56.231	52.698
BANKINTER S.A.	Aragon 309	2.880.388	3.019.115	28/06/2029	EUR12 + 190 pb	56.544	53.077
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Edgar Neville 7	0	0	31/03/2023	FIJO 2,25%		176.236
BANCO DE SABADELL S.A.	Carmel 68	859.343	932.815	31/05/2032	EUR12 + 200 pb	17.985	19.290
BANCO DE SABADELL S.A.	Agudells 36	286.448	310.938	31/05/2032	EUR12 + 200 pb	5.995	6.430
CAIXABANK, S.A.	Juan de Garay 5	0	1.021.487	01/05/2051	EUR + 180 pb	20.085	18.387
BANCO SANTANDER, S.A.	Calaf 46	1.497.115	4.176.518	24/11/2023	EUR + 200pb	82.284	83.991
CAIXABANK, S.A.	26 de enero de 1641,	768.863	780.000	01/05/2051	EUR + 180 pb	15.006	14.040
BANCO SANTANDER, S.A.	Jose Abascal 59	4.416.938	4.831.221	24/11/2023	EUR + 200pb	115.854	69.106
CAIXABANK, S.A.	Concepción Arenal 89	133.141	876.000	01/05/2051	EUR + 180 pb	9.955	15.768
CAIXABANK, S.A.	Pza Europa 13-15	8.179.189	8.624.001	01/12/2050	EUR + 180 pb	123.168	113.009
CAIXABANK, S.A.	Pza Europa 25-27	0	0	01/12/2050	EUR + 180 pb	45.939	42.223
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Magallanes 57	3.500.000	3.500.000	31/12/2024	FIX 2,5%	90.490	90.738
CAIXABANK, S.A.	Carrera 5	8.511.521	9.360.000	01/05/2051	EUR + 180 pb	172.805	168.480
Periodificación de intereses		33.096	35.918				
TOTAL DEUDA CON ENTIDADES DE CREDITO		41.064.617	48.156.912			965.356	1.097.144

7.2.2 Análisis por vencimientos

La situación de los pasivos a fecha 31 de diciembre de 2021 y 2020 clasificados por el año de vencimiento se resume en los siguientes cuadros:

Situación a 31/12/2021

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	TOTAL
Proveedores	91.087						91.087
Otras deudas con las Adm. Públicas	5.997						5.997
Deudas con entidades de crédito	2.759.834	14.213.050	2.582.780	1.027.675	1.047.964	19.433.314	41.064.617
Otros pasivos financieros	534.804	1.592	4.380	3.100	9.675	629.299	1.182.849
TOTAL	3.391.721	14.214.643	2.587.160	1.030.775	1.057.639	20.062.612	42.344.549

Situación a 31/12/2020

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	TOTAL
Proveedores	67.556						67.556
Otras deudas con las Adm. Públicas	5.089						5.089
Deudas con entidades de crédito	2.062.684	2.646.999	16.891.783	2.667.778	1.113.268	22.774.402	48.156.912
Otros pasivos financieros	315.544	9.061	2.280	13.015	5.140	657.879	1.002.919
TOTAL	2.450.873	2.656.060	16.894.063	2.680.793	1.118.408	23.432.281	49.232.476

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

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores (1)	16	4
Ratio de operaciones pagadas (2)	16	4
Ratio de operaciones pendientes de pago (3)	39	8

	Euros	Euros
Total pagos realizados.	4.194.681	2.943.124
Total pagos pendientes.	55.492	39.177

- (1) Periodo medio de pago a proveedores: Se entenderá por la media ponderada entre la ratio de operaciones pagadas y la ratio de operaciones no pagadas.
- (2) Ratio de operaciones pagadas: Se entenderá por la diferencia ponderada entre, los días naturales que hayan transcurrido desde la fecha de aceptación de factura hasta el pago material de la operación.
- (3) Ratio de operaciones pendientes de pago: Se entenderá por la diferencia ponderada entre, los días naturales que hayan transcurrido desde la fecha de aceptación de factura hasta el último día del periodo al que se refieran las Cuentas Anuales.

8 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

Los saldos de tesorería a 31 de diciembre de 2021 y 2020 a efectos comparativos se detallan en el cuadro siguiente:

Concepto	31/12/2021	31/12/2020
Caja	0	0
Cuentas corrientes a la vista	6.453.669	12.486.992
Total	6.453.669	12.486.992

La Sociedad tiene una cuenta corriente sujeta a restricciones de libre disposición, destinada a operaciones de compraventa en el mercado cotizado de las acciones de la Sociedad. El saldo a 31 de diciembre de 2021 era de 105.208 euros (88.969 euros en el ejercicio completo de 2020).

9 FONDOS PROPIOS

9.1 Capital Social

La Sociedad se constituyó el 3 de junio de 2016 con un capital social de 100.000 euros, representados por 10.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 10.000, ambos inclusive.

El 30 de noviembre de 2016 se acuerda reducir el capital social en la suma de 90.000 euros, dejando el nominal de la acción en 1 euro como objetivo de dotar una prima de emisión de 90.000 euros.

En este mismo acuerdo se decide aumentar el capital en 5.370.000 nuevas acciones por valor de 1 euro y una prima de emisión de 9 €.

El 2 de marzo de 2017 se acuerda ampliar el capital con la emisión de 23.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y 9 euros de prima de emisión.

El 25 de marzo de 2021 se acuerda repartir la prima de emisión en 93.637 euros (0,017331 por título).

A 31 de diciembre de 2021 el capital social de la Sociedad ascendía a 5.403.000 euros representado por 5.403.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una y 8,983 euros de prima de emisión siendo el valor total de la prima de 48.533.363 euros. Las acciones están totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones otorgan los mismos derechos y obligaciones.

Las acciones de la Sociedad comenzaron a cotizar en el BME Growth (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil) el 16 de mayo de 2017 por el 100% de su capital.

A cierre del ejercicio no hay desembolsos pendientes de capital. Bluemountain Luxembourg Holdings 1 S.à.r.l, con un 82,74% es el único accionista con una participación superior al 10% en el capital de la Sociedad.

9.2 Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para ese fin.

Durante el ejercicio 2021 la dotación realizada a reserva legal ha ascendido a 1.045.151 euros. A 31 de diciembre de 2021 esta reserva no se encuentra totalmente constituida

9.3 Otras reservas

El importe de otras reservas corresponde a los gastos derivados de la ampliación de capital con prima de emisión realizada durante el ejercicio 2016.

9.4 Acciones propias

El 7 de abril de 2017 la Sociedad recibió en alquiler 30.000 acciones a un precio de 10 euros por acción que pasaron a formar la autocartera inicial de la empresa.

A 31 de diciembre de 2021 la sociedad poseía 26.500 acciones (representando un 0,49% del total de acciones emitidas) adquiridas a un precio medio de adquisición de 10,4 euros por acción. Durante el ejercicio 2021 adquirió 320 acciones propias a un precio medio de 10,35 euros y vendió 1.970 títulos a un precio medio de venta de 10,05 euros.

A 31 de diciembre de 2020 la sociedad poseía 28.150 acciones (representando un 0,52% del total de acciones emitidas) adquiridas a un precio medio de adquisición de 10,37 euros por acción. Durante el ejercicio 2020 adquirió 3.095 acciones a un precio medio de 11,87 euros por acción y no vendió ningún título.

9.5 Distribución de resultado

El resultado positivo del ejercicio 2020 se distribuyó de la siguiente manera:

Base de reparto	Euros
Pérdidas y ganancias	10.451.514
Aplicación	
Reserva legal	1.045.151
Dividendo ordinario	9.406.363

Adicionalmente en 2021 se acordó la devolución de prima de emisión por importe de 93.637 euros.

El dividendo ordinario fue aprobado en Junta General de Accionistas el 25 de marzo de 2021 y el desembolso fue disponible el 9 de abril de 2021. La distribución se detalla en el siguiente cuadro:

Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	8.531.328
Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	875.035
Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	-
TOTAL	9.406.363

El gravamen aplicable a los dividendos durante el ejercicio 2021 no tiene impacto en el resultado de la Sociedad al repercutirse al accionista que origine dicho impuesto.

No ha habido reparto de dividendos en ejercicios anteriores.

9.6 Información en relación con el derecho de separación del socio por falta de distribución de dividendos (artículo 348 bis del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital)

Las acciones de la Sociedad están admitidas a negociación en un sistema multilateral de negociación.

10 ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

10.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Corriente	
	31/12/2021	31/12/2020
Activos		
Impuesto sobre el valor añadido	165.701	21.263
Seguridad Social y otros	-	626
	165.701	21.889
Pasivos		
Impuesto sobre valor añadido	-	-
Retenciones	5.997	5.089
Seguridad Social y otros	-	-
	5.997	5.089

10.2 Cálculo de Impuesto de Sociedades

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio 2021 y 2020 a efectos comparativos de la base imponible del Impuesto de Sociedades es la siguiente:

	Corriente	
	2021	2020
Resultado contable antes de impuestos	2.198.619	10.451.514
Diferencias permanentes	-	
Diferencias temporales	(1.767.649)	(7.060.507)
Base imponible	430.971	3.391.007
Cuota 0%	-	-
Gasto por impuesto de sociedades	-	-

10.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

El órgano de administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las Cuentas Anuales.

Con fecha 11 de junio de 2021 se le notificó a la Sociedad un procedimiento de comprobación e investigación relativo a: impuesto de sociedades del periodo 2016. El proceso se ha cerrado con posterioridad al cierre del ejercicio pero antes de la formulación de las presentes Cuentas Anuales sin que procediese ninguna regularización fiscal.

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

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

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	Nota 9.3
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0%	Nota 9.2
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 15%	-
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	-
b-4) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 25%	-
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	Nota 9.5
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 15%	-
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	Nota 9.5
c-4) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 25%	-
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	-
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 15%	-
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 19%	-
d-4) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 25%	-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d)	Nota 9.5
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Nota 6.3
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	-
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	Notas 6.2 y 6.3
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 19/2009, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

12 INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe la Sociedad registra a 31 de diciembre de 2021 un importe de 1.428.532 euros (3.015.649 euros en el ejercicio completo de 2020) correspondiente a los ingresos derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias.

12.2 Gastos de personal

A 31 de diciembre de 2021 y de 2020 la Sociedad no disponía de personal.

12.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2021 y 2020 a efectos comparativos es el siguiente:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
a) Servicios exteriores	2.620.812	2.267.526
Reparaciones y conservación	60.076	147.119
Servicios de profesionales independientes	2.362.104	1.692.855
Transportes	-	31
Primas de seguros	42.121	38.895
Servicios bancarios y similares	11.844	38.026
Suministros	104.230	80.111
Provisión gastos	-	-
Otros servicios	40.437	270.488
b) Tributos	752.939	771.273
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por	(1.789.018)	(6.880.866)
Total gastos de explotación	<u>1.584.733</u>	<u>(3.842.067)</u>

La partida de "pérdidas, deterioro y variación de provisiones" corresponde principalmente a la reversión de la provisión de comisión de éxito por importe de 1.767 miles de euros (7.061 miles de euros en el ejercicio completo de 2020) (nota 13).

El detalle del epígrafe de Servicios profesionales independientes a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Contabilidad y gastos legales	66.843	71.694
Gastos del Mercado de Valores	52.125	59.020
Asesores externos	▶ 160.547	124.761
Gastos de ventas	887.483	298.535
Management fee	▶ 675.375	675.375
Administración de Fincas	31.998	67.350
Gastos varios	487.734	396.121
Total	<u>2.362.104</u>	<u>1.692.855</u>

13 OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y modificada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos no han comunicado situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

La Sociedad recibió en 2016 en préstamo 30.000 acciones de algunos de sus accionistas por un valor total de 300.000 euros. Los títulos se prestaron con el objeto de que la Sociedad pudiese proveer al Mercado de la liquidez suficiente para atender las operaciones necesarias de cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (actualmente BMB Growth). No hay establecida fecha para la cancelación del préstamo.

El importe de las transacciones realizadas entre la Sociedad y BMB CAP Management S.L. durante el ejercicio 2021 han ascendido a 675.375 euros + IVA (675.375 euros + IVA en el ejercicio completo de 2020) correspondientes al Management Fee y 797.450 euros + IVA (0 euros en 2020) en concepto de comisión de venta.

La provisión por la comisión de éxito que la Sociedad tiene contratada con BMB CAP Management S.L. como contraprestación de la creación de valor a los accionistas tiene un valor a 31 de diciembre de 2021 de 0 euros (1.767.649 euros a 31 de diciembre de 2020).

13.1 Retribuciones al Órgano de Administración

Durante el ejercicio 2021, los Administradores de la Sociedad no han devengado retribución alguna por los trabajos que prestan. No existen importes de anticipos ni créditos concedidos al conjunto de miembros del órgano de administración. Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

La Sociedad no tiene personal de alta Dirección.

Durante el ejercicio 2021 se han satisfecho 8.755 euros en primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores.

13.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores

Información conforme al artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

En relación a si en el periodo al que se refieren estas Cuentas Anuales y hasta la fecha de formulación de las mismas, es decir entre el 1 de julio de 2021 y 31 de marzo de 2022, consejeros y/o personas a ellos vinculadas, han incurrido en conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad, se manifiesta, con base a la información por aquéllos comunicada a la Sociedad, que los consejeros, ni personas a ellos vinculadas, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés con la Sociedad.

14 OTRA INFORMACIÓN

14.1 Personal

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad no ha tenido ningún trabajador en plantilla (ningún trabajador en plantilla durante el ejercicio 2020).

14.2 Gestión del riesgo financiero

Riesgos e incertidumbres

Son los propios de la actividad inmobiliaria en el mercado nacional. Se pueden citar los siguientes:

- Riesgo de precio: La Sociedad se encuentra expuesta al riesgo de la variación de los precios de mercado de sus inmuebles, la evolución del mercado inmobiliario español y, en general, de las perspectivas económicas del país.
- Para gestionar este riesgo la Sociedad analiza para cada una de sus inversiones los precios a los cuales podrá realizar sus inmuebles y la rentabilidad en base a los alquileres, basándose en las valoraciones obtenidas por expertos independientes así como por la información generada internamente y de planificación supervisados adecuadamente por el comité de dirección.
- Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable: La financiación externa de la Sociedad se contrata en parte a tipo de interés variable.
- Riesgo de crédito: Dada la tipología de operativa de la Sociedad, principalmente actividad de alquiler, el riesgo de crédito es muy limitado.
- Riesgo de liquidez: El fondo de maniobra es positivo por un valor de 3.428.982 euros.

14.3 Honorarios auditoría

Honorarios de auditoría (miles de €)	a 31/12/21	a 31/12/20
Servicios de auditoría	16	16
Otros trabajos de revisión y verificación contable	5	5
Total	21	21

15 INFORMACION MEDIOAMBIENTAL

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

16 HECHOS POSTERIORES

A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales no se destacan hechos posteriores relevantes.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO DE 2021

El Consejo de Administración de OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A., con fecha 31 de marzo de 2022 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las Cuentas Anuales del ejercicio 2021. Las Cuentas Anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Barcelona, 31 de marzo de 2022

Ignacio Pigrau Lázaro
(Consejero)

David Allan Buzen
(Consejero)

Ashleigh Lyn Bischoff
(Consejero)

Entorno macroeconómico

El impacto de la pandemia global del COVID-19 surgida en 2020 y la correspondiente declaración del estado de alarma tuvo unas consecuencias históricas en prácticamente todos los indicadores económicos tanto a nivel nacional como mundial. De este modo, la economía registró bruscos descensos o crecimientos negativos en la mayoría de los países.

En 2021 la mayor capacidad para hacer frente al escenario epidemiológico ha permitido aliviar el contexto económico mundial si bien la situación sanitaria no ha sido superada completamente manteniéndose aún un nivel alto de incertidumbre. En España, el PIB nacional registró una significativa mejora en sus variables económicas con un crecimiento del 5% mientras que el empleo registró un aumento del 4,3%. Otros factores como el consumo nacional, exportaciones, confianza del consumidor, etc. también han registrado un incremento, pero estas cifras sin embargo se han de tomar con cautela puesto que la comparación con el año de la pandemia puede distorsionar las conclusiones. Todo parece indicar en cualquier caso que la inestabilidad provocada por la pandemia se irá reduciendo paulatinamente y su peso en la evolución económica será cada vez menor.

Situación del sector inmobiliario

El mercado inmobiliario en España sufrió también los efectos de la pandemia de manera bastante acusada y sus efectos en 2021 se hicieron notar en el nivel de transacciones y en los precios de las mismas. La bajada acusada del turismo unido a la incertidumbre provocada paralizó casi totalmente el mercado de inversión residencial. No obstante, el actual escenario pandémico y económico hacen prever que el sector residencial empiece a iniciar una fase de recuperación. Un sector tradicionalmente considerado como refugio y el aplazamiento de operaciones durante el año 2020 y buena parte del 2021 por la pandemia podrían afianzar estas buenas perspectivas. Otras variables además como la reactivación del mercado hipotecario, los bajos tipos de interés y los niveles de ahorro récord han contribuido significativamente a estos datos.

El precio de la vivienda ha registrado en el tercer trimestre de 2021 un aumento generalizado en prácticamente todo el territorio nacional si bien continúa ampliándose la diferencia entre diferentes zonas del territorio nacional. Las áreas más turísticas reflejan un incremento mayor de la demanda motivada por el aumento del cliente nacional pero también del interés internacional que parece va cogiendo impulso tras el impacto ocasionado por la pandemia en 2020. Se advierten por otro lado cambios en las motivaciones de los compradores con un aumento de la demanda en zonas más alejadas de los centros urbanos

En el caso de las ciudades de Madrid y Barcelona, que constituyen las localizaciones de los inmuebles de la Sociedad, se manifiesta una preferencia inversora cada vez mayor por la primera

respecto a la segunda. El incremento de las tensiones políticas internas en Cataluña, el marco regulatorio percibido como más confuso e inseguro, y el aumento de fenómenos social como la *okupación* apuntan que la diferencia irá en aumento.

Por lo que respecta al mercado hipotecario, se ha manifestado un cambio significativo en las operaciones realizadas donde se ha pasado de una situación en 2020, prácticamente parado, a cerrar el 2021 con un balance muy positivo que se espera se siga consolidando. El tipo fijo continúa siendo mayoritario en las hipotecas firmadas manteniendo la tendencia de los últimos años. El Euribor, principal índice de referencia en las hipotecas variables, ha continuado en negativo durante todo el ejercicio 2021.

Por lo que respecta al mercado de alquiler también se ha visto una reactivación respecto a 2020 donde se redujo sustancialmente la demanda. En 2021 el número de operaciones ha aumentado pero la repercusión sobre el precio fue dispar. En algunas pequeñas capitales de provincia con escasa oferta el incremento fue mayor que en las grandes ciudades.

Madrid y Barcelona siguen siendo los principales mercados de alquiler de vivienda, sin embargo se advierte también una creciente discrepancia entre ambas. En los últimos años habían liderado el crecimiento del mercado del alquiler de vivienda, pero se están mostrando más sensibles a las medidas regulatorias, especialmente sobre el control de precios que está afectando en mayor medida a la oferta de Barcelona.

El sector retail y de oficinas siguen mostrando síntomas de la crisis que se venía anticipando. La situación derivada de la pandemia ha modificado el comportamiento de la población y de las empresas cuyas consecuencias no se pueden predecir a largo plazo.

El sector retail está afectado manifiestamente por el auge del comercio electrónico que ya parece asentado definitivamente tras la pandemia. La incertidumbre que esto conlleva ha provocado en los últimos años que muchos inversores, especialmente extranjeros, se encuentren a la expectativa y las operaciones que se realizan se siguen concentrando en los centros comerciales y principales calles comerciales. La tienda tradicional, principalmente en calles secundarias y zonas no prime sigue disminuyendo su actividad y genera más dudas de la tendencia que puede tener en el futuro.

El sector de oficinas por su parte también se enfrenta a un escenario diferente tras la pandemia. La crisis económica ha supuesto supresión de puestos de trabajo y junto con el aumento del teletrabajo ha generado un aumento en el stock disponible en el que la velocidad con el que se vaya diluyendo puede ser clave para ver el impacto en los precios.

Evolución de actividad de Optimum III Value Added Residential

Los ingresos por alquiler en el ejercicio 2021 ascendieron a 1,4 millones de euros (3 millones de euros en 2020). Las desinversiones de activos así como la finalización de los contratos de

arrendamiento y la reforma de algunos de los inmuebles han supuesto que algunas unidades hayan permanecido sin alquilar.

Durante el ejercicio 2021 no se han realizado nuevas adquisiciones. Por el contrario, sí se ha procedido a la desinversión de algunos de los inmuebles de la cartera, concretamente unidades dentro de los inmuebles localizados en la calle Calaf 46, Plaza Europa 13-15/25-27 y Carrera 5 así como la venta del edificio completo de Juan de Garay 5.

La Sociedad a final de 2021 contaba con unidades distribuidas en doce edificios de los cuales diez están localizados en la provincia de Barcelona y dos en la provincia de Madrid. La inversión bruta total de los inmuebles que permanecen en cartera, incluyendo el coste de los activos, los gastos relacionados con la compra, las reformas realizadas y la depreciación por amortización ascendía a 78 millones de euros. Todos los edificios están dedicados a la actividad de alquiler.

Los activos tienen constituidos hipotecas, las cuales a 31 de diciembre de 2021 suman en conjunto un valor total de 41,1 millones de euros de capital pendiente. El apalancamiento medio de la inversión es del 51% sobre el precio neto de compra inicial de todos los activos y del 32% sobre el valor de tasación RICS a cierre de ejercicio.

El ejercicio 2021 ha concluido con un beneficio de 2,2 millones de euros (10,5 millones de euros en 2020). El resultado positivo procede fundamentalmente del beneficio procedente de las desinversiones (4 millones de euros) y por la reversión de la provisión de la comisión de éxito (1,7 millones de euros).

El capital social más prima de emisión de la Compañía a comienzo de ejercicio era de 54,03 millones de euros. Durante el ejercicio el valor se redujo a 53,9 tras proceder a la devolución de parte de la prima de emisión. Se efectuó también una distribución de dividendos con cargo al resultado de 2020 de 9,4 millones de euros.

Durante el 2017 se acordó incluir la Sociedad a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (actualmente BME Growth). Las acciones empezaron a negociarse el 16 de mayo con un precio de salida de 10 euros por acción. A 31 de diciembre de 2021 el título cerró la cotización a un precio de cierre de 10,5 euros por acción.

Hechos relevantes posteriores al cierre

No existen otros hechos posteriores diferentes a los mencionados en la nota 16 de la memoria.

Acciones propias

La operativa con acciones propias se detalla en la Nota 9.4 de la memoria.

Periodo medio de pago a proveedores

En relación con esta obligación de información, a 31 de diciembre de 2021, el período medio de pago a proveedores se sitúa en 16 días (4 días en 2020).

Gastos de Investigación y Desarrollo

En lo que respecta a las actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo, la Sociedad no ha llevado a cabo actividad en esta materia.

Uso de instrumentos financieros derivados

La Sociedad no posee instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2021.

Riesgos e incertidumbres

Son los propios de la actividad inmobiliaria en el mercado nacional tal y como se detallan en la Nota 14.2 de la memoria.

Información no financiera

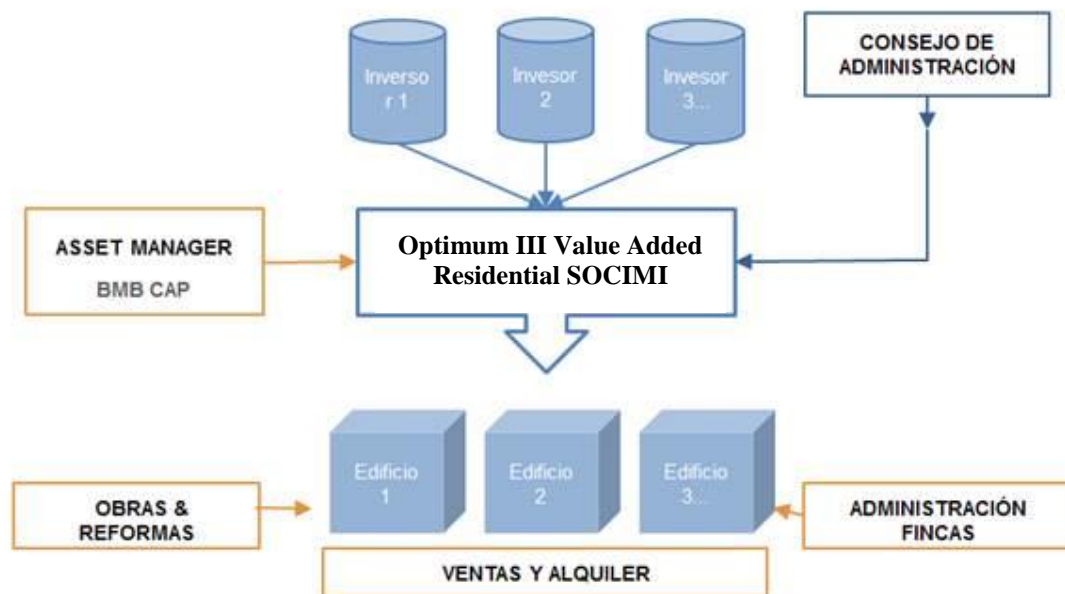
La Sociedad no está obligada a elaborar el estado de información no financiera al no cumplir los requisitos establecidos en el artículo 262.5 de la Ley de Sociedades de Capital.

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

De conformidad con los requisitos que establece la Circular 6/2018 de 24 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y Socimi incorporadas a negociación en el MAB, Optimum III Value-Added Residential, SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad” o “Optimum”), se incluye en la información financiera anual el presente informe relativo a la estructura organizativa y sistema de control interno con el que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de sus obligaciones, incluyendo un adecuado sistema de control interno de la información financiera.

1 ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

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



La Sociedad no cuenta con personal. La Sociedad tiene suscrito un contrato de Gestión con BMB CAP MANAGEMENT S.L. (en adelante “BMB” o la “Gestora”) de fecha 21 de Noviembre de 2016, sociedad en la que se encuentra todo el personal encargado de la gestión de la Sociedad.

A continuación, se muestra un esquema de la estructura organizativa de BMB y las funciones que realiza cada departamento:

LEGAL	TESORERIA	INSTITUCIONAL (Accionistas)	CONTABILIDAD	REPORTING
Requisitos SOCIMI Requisitos Mercado Valores Comunicaciones oficiales Impuestos Juntas y Consejos Adm. Actas Contratos compra-venta Prevención riesgos Protección de datos	Pagos Previsión Cash flow Relación bancos Préstamos y financiación Cobros Comunicación bancaria	BD accionistas Comunicación accionistas	Contabilidad por unidad Centros de coste Programa a utilizar Informes oficiales Fechas de cierres Procesos Auditoría oficial	Informes obligatorios Informes internos Análisis Rentas Análisis edificios Cuentas analíticas Presupuesto Análisis de proyectos Situación de mercado
CONTROL INTERNO	ORGANIZACIÓN DOCUMENTAL	CIRCUITOS ADMINISTRATIVOS Y PROCESOS	INQUILINOS	EDIFICIOS
Control de firmas Seguimiento de circuitos Límites importe Comprobación facturas Control de pagos Permanencia	Clasificación facturas Documentación edificios Documentación inversores Declaraciones impuestos CCAA Plan de reformas Contratos inquilinos	Recepción y validación facturas Reuniones internas informativas Proceso compra edificios Proceso venta inmueb Autorización pagos Circuito reformas Presupuestos de proveedores Comunicación externos (PM, abogados, auditoría, Proceso división horizontal Circuito de cobro inquilinos Circuito fees entrega llaves	BD inquilinos Impagados Contratos inquilinos Control de aumentos rentas Repercusión de gastos Depósitos (Incasol)	BD edificios Control arrendamientos Proyectos (rentabilidad, duración, obras) Reformas Due diligence Seguros Tasaciones

Asset Manager – Bmb Cap Management, S.L.

BMB es una empresa dedicada a la gestión de patrimonio con oficinas en Barcelona. Es heredera de la actividad de BMB Investment Management Partners, S.L.U., creada en 2006 para gestionar proyectos con riesgo controlado y con un doble potencial de crecimiento: el valor intrínseco proporcionado por una oportunidad bien localizada, y la creación de valor que BMB puede aportar al proyecto.

BMB tiene un historial demostrable detectando oportunidades en tiempos de incertidumbre, obteniendo rentabilidades adecuadas para el inversor.

Para obtener más información sobre BMB, se recomienda visitar la página web www.bmbcap.es.

Equipo Gestor

Una de las bases en que se apoyó la decisión de la Sociedad de suscribir el Contrato de Gestión con BMB son los expertos y profesionales que integran el equipo de la Gestora. En este sentido, el Sr. Josep Borrell y el Sr. Ignacio Pigrau, serán considerados como personas clave a efectos del Contrato de Gestión (las “**Personas Clave**”).

A resultados de lo anterior, las Personas Clave se han comprometido a permanecer como Personas Clave vinculadas a la prestación de los Servicios en el marco del Contrato de Gestión (con una involucración significativa), y por lo tanto manteniendo una vinculación contractual con la Gestora durante toda la vigencia del Contrato de Gestión. Sin perjuicio de lo anterior, las Personas Clave pueden ser substituidas por personas con capacidad y experiencia similares a propuesta y del equipo de la Gestora.

El equipo gestor se encuentra organizado en los siguientes departamentos:

- Compras
- Optimización de Productos
- Departamento Financiero
- Control/Reporting
- Asesoría Jurídica

La información financiera de la Sociedad es preparada por el Departamento Financiero, si bien la responsabilidad final de su elaboración recae en el Consejo de Administración.

La decisión, gestión y administración de la Sociedad están encomendados a la Junta General de Accionistas y al Consejo de Administración. Cada uno de estos órganos tiene las competencias que se indican en los Estatutos Sociales de la Sociedad y en las disposiciones legales aplicables.

Consejo de Administración

El Consejo de Administración tiene todas las facultades de representación, gestión, dirección y administración de la sociedad y de los negocios e intereses sociales, en todo cuanto no esté especialmente reservado por las Leyes y por los Estatutos Sociales a la Junta General de Accionistas.

Entre las principales funciones del Consejo de Administración, están:

- Formulación de las cuentas anuales
- Elaboración del informe de gestión
- Propuesta de aplicación del resultado
- Decisión sobre inversiones

- Convocatoria y elaboración del Orden del Día de las Juntas Generales de Accionistas y, asistencia a las mismas.

En la actualidad, el Consejo de Administración está constituido por 3 consejeros.

El Consejo es el máximo órgano rector de la Sociedad y entre sus funciones está la de asegurar que la información que genera la Sociedad es veraz, fiable y eficaz y que muestra una imagen fiel de la situación real en la que se encuentra la misma. También es el responsable de que la Sociedad cumpla con las obligaciones relativas a la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil.

Estas funciones las lleva a cabo a través, entre otros, de los siguientes mecanismos y asesores especializados:

- Sistemas de Información: Conjunto de aplicaciones y software que utiliza la Sociedad para generar la información económica, financiera, operativa y de negocio. La Sociedad cuenta con personal familiarizado con estos sistemas.
- Sistema de Gestión, con sus correspondientes manuales de procesos que se resumen a continuación y que regulan la forma en la que la Sociedad afronta su actividad diaria.
- Asesoramiento Externo. El Consejo de Administración ha contado en el pasado y sigue contando con asesoramiento especializado en materias concretas en las que se consideraba que no se disponía de un conocimiento suficiente. Así, cuenta con un auditor externo – EY -, asesores legales – PwC -, Asesor Registrado – Arcano – sociedad tasadora independiente – Gesvalt -.

El Consejo de Administración se reúne un mínimo de 4 veces al año. En sus reuniones se tratan todos los temas relevantes en relación con la actividad de la Sociedad: estratégicos, de negocio, económicos y normativos. Estos temas se anticipan en el Orden del Día que acompaña a cada convocatoria del Consejo de Administración.

En todas las reuniones del Consejo, el Departamento Financiero prepara un dossier con los principales datos económicos, financieros y de negocio, para que el Consejo pueda evaluar la situación patrimonial de la Sociedad y la marcha de la misma y así poder tomar las decisiones de forma suficientemente informada.

Asimismo, todos los miembros del Consejo de Administración, el Secretario, directivos y empleados están sometidos al Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores (“**RIC**”) aprobado el 1 de marzo de 2017 por el Consejo de Administración y que entró en vigor en la fecha de incorporación de las acciones de la Sociedad al MAB. El RIC fue modificado por el

Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión del 5 de octubre de 2017 para adaptarlo a la nueva regulación introducida por el Reglamento (UE) n° 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado.

Departamento Financiero

Departamento constituido por profesionales de alta cualificación, que es el encargado de elaborar los estados y la información financiera de la Sociedad para su posterior formulación por el Consejo de Administración antes de su difusión al mercado y sometimiento a la Junta General de Accionistas. Igualmente, elabora los informes que utiliza el Consejo de Administración para el seguimiento y evaluación del desempeño de la Sociedad, así como para la toma de decisiones de inversión y estratégicas.

1. MANUAL DE PROCEDIMIENTOS DE GENERACIÓN Y DIFUSIÓN DE INFORMACIÓN RELEVANTE DE LA SOCIEDAD

Con el objetivo de mantener un control interno acerca de la actividad, los procedimientos aplicados por la Sociedad son los siguientes:

Para cumplir con los requisitos de SOCIMI se lleva una contabilidad analítica por edificio. La Sociedad dispone de un software contable específico para empresas inmobiliarias que le permite llevar una contabilidad analítica por edificio. Este programa se denomina TAAF.

El Administrador de fincas informa mensualmente sobre todos los parámetros de su actividad al Departamento Financiero. Este departamento es el encargado de elaborar un presupuesto anual de Resultados detallado por edificio en Octubre/Noviembre y presentarlo a dirección de manera consolidada a nivel de SOCIMI.

Las cuentas anuales son realizadas por el Departamento Financiero y auditadas por un auditor externo, previa formulación por parte del Consejo de Administración.

El *Controller* realiza un seguimiento mensual de desviaciones del presupuesto respecto a los datos reales y elabora un informe de las más importantes para dirección. Además, el Controller es también el encargado de revisar que estos procedimientos se cumplan. Para ello, trimestralmente realiza un control aleatorio entre los departamentos relacionados con la elaboración de información relevante, tanto financiera como cualitativa.

Existe un procedimiento de difusión de la información financiera y otra relevante que se expone a continuación.

Por lo que se refiere a hechos relevantes derivados de acuerdos adoptados por el Consejo de Administración, el procedimiento de generación y difusión de la información es el siguiente:

1. El Consejo de Administración adopta las decisiones de acuerdo con el orden del día establecido.
2. Las presentaciones aportadas al Consejo están preparadas por los diferentes departamentos de BMB en estrecha coordinación con la Dirección de la misma.
3. Los Consejeros Ejecutivos informan al Director de Asesoría Jurídica de los acuerdos adoptados, haciendo hincapié en aquellos que representen un Hecho Relevante a comunicar al MAB.
4. La Dirección de Asesoría Jurídica redacta el Hecho Relevante contando con el apoyo y asesoramiento del Asesor Registrado de cara a cumplir con todos los requerimientos de información del MAB. Dependiendo del contenido, se solicitará a los posibles departamentos afectados por el contenido del Hecho Relevante la validación de la información dependiente de ellos. Adicionalmente, siempre que sea estrictamente necesario se solicitará el asesoramiento legal / mercantil por parte de los asesores externos.
5. La Dirección de Asesoría Jurídica hará llegar el Hecho Relevante a los Consejeros Ejecutivos para su revisión y aprobación.
6. Tras la aprobación por parte de los Consejeros Ejecutivos del Hecho Relevante, éste será enviado al MAB para la publicación del mismo en su web mediante la plataforma habilitada.
7. Una vez el Hecho Relevante pueda ser consultado en la web del MAB, de manera inmediata, el Departamento de Asesoría Jurídica con el soporte del Departamento de IT procederá a colgar el mismo en la web corporativa de la Sociedad.
8. En su caso, el Departamento de Asesoría Jurídica trasladará el documento con el Hecho Relevante a la agencia de comunicación seleccionada para su difusión a los medios o, directamente a los medios.
9. El formato del documento final será en pdf para evitar su manipulación.

10. La denominación del mismo siempre tendrá la siguiente estructura: XXXX (año) XX (mes) XX (día) + Título del HR.
11. Asimismo, tanto el Asesor Registrado como la agencia de comunicación recibirán el Hecho Relevante sólo por parte del Director de Asesoría Jurídica.
12. En caso de imposibilidad por su parte, se designará un miembro del Departamento Financiero a estos efectos.
13. Cualquier cambio en el procedimiento será transmitido a cada una de las partes intervinientes en el proceso.

Cuando el Hecho Relevante no derive de acuerdos adoptados por el Consejo de Administración, el procedimiento será el mismo. Los responsables de las áreas que tengan conocimiento de una información que pueda ser considerada Hecho Relevante, deberán ponerlo en conocimiento inmediato de los Consejeros Ejecutivos canalizándolo a través del Departamento de Asesoría Jurídica y se seguirán los pasos 3 a 13.

En cuanto a la información financiera a publicar, una vez elaborada, según los procedimientos explicados anteriormente, se realiza el mismo procedimiento que para los hechos relevantes a partir del punto 4.